

TEXTO REFUNDIDO

PLAN PARCIAL

LOS JOPOS – SECTOR 3.R

DIP. LA ESCUCHA

LORCA

PLAN PARCIAL LOS JOPOS – SECTOR 3.R

SITUACIÓN: **DIPUTACIÓN LA ESCUCHA. LORCA (MURCIA)**

PROMOTOR: **SDAD. COOP. LTDA. DE VIVIENDAS LOS JOPOS DE LORCA**

ARQUITECTO: **M^a TERESA GÓMEZ ROMERO**

ÍNDICE

MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y ANTECEDENTES DEL P.P.

1. OBJETIVOS
2. SOLICITUD
3. JUSTIFICACIÓN DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD
4. SUPERFICIE DE ACTUACIÓN

MEMORIA DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1. RELACIÓN DE PLAN PARCIAL CON EL P.G.M.O. DE LORCA.
2. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO

Características geológicas de los terrenos
Características geotécnicas de los terrenos
Características topográficas de los terrenos
Descripción del Sector

3. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Usos y edificaciones existentes.
Infraestructuras existentes.

Red viaria
Suministro de energía eléctrica
Suministro de agua potable
Evacuación de aguas residuales

5. ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

MEMORIA DE LA ORDENACIÓN

1. JUSTIFICACIÓN DE SU FORMULACIÓN EN RELACIÓN CON LA FIGURA DEL PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA
2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN
3. EXAMEN Y ANÁLISIS DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN – JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA INTERNA DEL PLANEAMIENTO
4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES

Determinaciones del P.G.M.O.

Reservas del Suelo propias del Plan Parcial.

Cumplimiento de las reservas de suelo – Cuadro de superficies

Zonificación

Aprovechamiento del Sector.

Cuadros de superficies y de las determinaciones del Plan Parcial

Cesiones obligatorias y gratuitas a favor del Ayuntamiento

5. GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO – UNIDADES DE EJECUCIÓN

División poligonal – Justificación de las determinaciones.

Sistema de Actuación.

Derechos, Obligaciones y cargas a los polígonos.

Cumplimiento del artículo 36 del R.G.

NORMAS URBANÍSTICAS: ORDENANZAS

1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

Objetos y ámbito de ampliación.
Normas de rango superior.
Terminología de conceptos.

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO

Calificación del suelo
Régimen relativo a los estudios de Detalle
Parcelaciones
Proyectos de urbanización.

3. NORMAS GENERALES

Condiciones estéticas y de edificabilidad. Normas fundamentales.
Condiciones de volumen.
Condiciones de uso.
Condiciones higiénicas
Condiciones de seguridad.
Condiciones constructivas
Condiciones estéticas
Condiciones de accesibilidad.
Reserva de Plazas de Aparcamiento.

4. NORMAS DE GESTIÓN

5. NORMAS DE URBANIZACIÓN

6. NORMAS DE EDIFICACIÓN DE CADA ZONA

Normas Particulares del Uso residencial-Comercial
Normas Particulares Zona Verde
Normas Particulares Espacios Libre privado.
Normas Particulares Equipamiento Social
Normas Particulares Zona de Viales y Aparcamiento.

PLAN DE ETAPAS

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

1. EVALUACIÓN DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
2. ESTUDIO FINANCIERO

CONCLUSIÓN

ANEXO I A LA MEMORIA

ANEXO II A LA MEMORIA

PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

1. SITUACIÓN.
2. DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL SEGÚN P.G.M.O. DE LORCA
3. DETERMINACIONES DEL P.G.M.O. DE LORCA
4. PLANO CATASTRAL. (ESTADO ACTUAL).
5. PLANO TOPOGRÁFICO.
6. USOS DEL SUELO Y EDIFICACIONES EXISTENTES.
7. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES:
REDES DE SANEAMIENTO Y AGUA POTABLE
8. REDES DE ALUMBRADO PUBLICO Y TELEFONÍA

PLANOS DE PROYECTO

1. ORDENACIÓN GENERAL
2. ORDENACIÓN GENERAL Y ESTADO ACTUAL
3. ZONIFICACIÓN
4. USOS Y DOTACIONES
5. ALINEACIONES Y RASANTES
6. ITINERARIOS PEATONALES
7. ALTURAS EDIFICABLES
8. SUPERFICIES EDIFICABLES
9. PLAN DE ETAPAS. POLÍGONO DE ACTUACIÓN
10. PERFILES LONGITUDINALES
11. SENTIDO DE CALLES
12. ESQUEMAS DE LA RED DE ALCANTARILLADO
13. ESQUEMA DE LA RED DE AGUA E HIDRANTES
14. ESQUEMA DE LA RED DE ALUMBRADO PUBLICO

MEMORIA

PLAN PARCIAL LOS JOPOS – SECTOR 3.R

SITUACIÓN: DIPUTACIÓN LA ESCUCHA. LORCA (MURCIA)

PROMOTOR: SDAD. COOP. LTDA. DE VIVIENDAS LOS JOPOS DE LORCA

ARQUITECTO: M^a TERESA GÓMEZ ROMERO

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y ANTECEDENTES DEL P.P.

1. OBJETIVOS DEL P.P.

El Plan Parcial (P.P.), como instrumento de desarrollo, tiene por objeto en el Suelo Urbanizable, en el sector LOS JOPOS - SECTOR 3.R delimitado en el P.G.M.O. de Lorca, el desarrollo del Sector 3.R, la ordenación detallada y completa correspondiente al ámbito grafiado del mismo, conforme a la Legislación del Suelo Vigente, con la finalidad de distribuir el volumen edificatorio en manzanas edificables.

Una vez aprobado definitivamente el P.G.M.O. de Lorca el 18 de Abril de 2003 y las subsanaciones pertinentes, quedó delimitado el SECTOR 3.R – LOS JOPOS.

Dicho Sector es de Uso Residencial.

2. SOLICITUD

El Planeamiento vigente es el P.G.M.O. de Lorca aprobado definitivamente el 18 de Abril de 2003. En desarrollo de las determinaciones del mencionado Plan General en Suelo Urbanizable Sectorizado, El Plan Parcial LOS JOPOS – SECTOR 3.R se redacta por iniciativa privada.

El presente Plan Parcial LOS JOPOS – SECTOR 3.R se redacta por encargo de la Sociedad Cooperativa Limitada de Viviendas LOS JOPOS DE LORCA con domicilio en Avd/ Juan Carlos I, nº 16, Entresuelo de Lorca (Murcia), y C.I.F. F – 73.275.315 representada por D. Pedro Millán Miñarro con N.I.F. 23.239.744 – S, en calidad de presidente de la Cooperativa y propietario único del sector y cuya redacción ha sido encargada a la arquitecta D^a M^a Teresa Gómez Romero, arquitecta colegiada nº 1.077 en el COAMU.

Dicha competencia de formulaciones se sustenta en los Arts 127 y 128 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia (L.S.)

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

3. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL P.P.

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

El núcleo rural de Los Jopos está compuesto por un núcleo de antiguos caseríos que crecieron al borde de los caminos, y posteriormente a mediados de los noventa fue ampliado mediante un Plan Parcial dotándolo de nuevo suelo urbano ordenado y de servicios tales como zonas verdes y comerciales.

El Sector 3.R de Los Jopos se encuentra a continuación de la ampliación antes citada, siguiendo la carretera MU-620, como una crecimiento natural de lo ya existente, cuyo lindero coincide con un vial perimetral existente.

En la actualidad, la anterior ampliación está colmatada en un ochenta por ciento de los terrenos y el resto de los solares existentes no ofrecen solución para la demanda de vivienda que existe en la zona.

El desarrollo del Sector 3.R intentará resolver el problema de la vivienda en la zona evitando la proliferación de viviendas diseminadas por el campo de Lorca. Urgencia que desde la propia revisión del P.G. de Lorca, se observa con la ampliación el suelo urbano del núcleo rural de Los Jopos con tres sectores residenciales.

El tamaño del Sector 3.R, aproximadamente 2 hectáreas, y la contigüidad al núcleo existente lo hace idóneo para poder desarrollarlo y ponerlo en marcha sin mayores complicaciones al tener todos los sistemas generales de infraestructuras (servicios urbanos) ya implantados en la cercanía del sector.

Su situación respecto del núcleo urbano de Lorca es privilegiada, al existir vías rápidas y cómodas de acceso, como es la carretera de Pulpí, MU-620 y la autovía de Águilas, que le permiten estar muy bien comunicado con la ciudad de Lorca y con la Autovía del Mediterráneo y la futura Autopista de la costa.

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

Por todo lo anterior expuesto la conveniencia y oportunidad de desarrollar este sector está justificada.

4. SUPERFICIE

La superficie total del área de actuación es de 20.130 m². Su forma es más o menos rectangular y el terreno presenta una pendiente descendente desde la parte superior del sector, límite sureste, hasta la Carretera MU-620 de Lorca-Pulpí que es su límite noroeste.

La delimitación y ámbito de actuación es el indicado en el plano nº I-2 de información urbanística, que coincide con lo grafiado en los planos del P.G.M.O. de Lorca y con la ficha de este sector, la cual contiene las determinaciones específicas relativas a superficie, uso, aprovechamiento, programación y gestión, estableciendo condiciones particulares para el planeamiento de desarrollo.

En este sector hay vinculado un Sistema General de Espacios Libres con una superficie de 2.000 m² para su obtención y ejecución conjunta. Está grafiado su situación tanto en los Planos como en la ficha del P.G.M.O. de Lorca, aprobados por el pleno del Ayuntamiento con fecha 28 de julio de 2003.

RESUMEN DE SUPERFICIES

SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES E-L	2.000 m ²
SUPERFICIE (Excluidos S.G.)	18.130 m ²
SUPERFICIE TOTAL DEL PLAN PARCIAL	20.130 m²

El presente Plan parcial actúa sobre una superficie total de 20.130 m², ya que la obtención del Sistema General de Espacios Libres está supeditada a la aprobación de este Plan Parcial.

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

MEMORIA DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1. RELACIÓN DEL P.P. CON EL P.G.M.O. DE LORCA

Una vez aprobado definitivamente el P.G.M.O. de Lorca el 18 de abril de 2003, y aprobada la subsanación de reparos, en pleno del Ayuntamiento, el 28 de julio de 2003, el presente P.P. actúa sobre los terrenos clasificados por éste como Suelo Urbanizable Sectorizado:

LOS JOPOS – SECTOR 3.R

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

DETERMINACIONES DEL PLAN

- USO GLOBAL	Residencial
- USO INCOMPATIBLE	Industrial y Ganadero
- SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	20.130 m ²
- SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES	10% Sector destinado al Sistema General de Espacios Libres 2.000 m ² S.G. EL-3
- SUPERFICIE (Excluidos S.G.)	18.130 m ²
- APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA	0.3 m ² /m ² (1)
- DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS	30 VIVIENDAS/ Ha (2)
- CATEGORÍA	Residencial de baja densidad.

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

- FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial y Programa de Actuación
- INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada
- SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
- PROGRAMACIÓN	2º Cuatrienio

CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA	Vivienda unifamiliar agrupada, aislada y pareada
-----------	--

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

Las cesiones para sistemas locales se dispondrán en proximidad al núcleo existente.

El sistema general de espacios libres se localizará según las determinaciones gráficas que se adjuntan en planos

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS CONEXIONES DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

- Distribución de agua	Conexión a arteria D250 desde depósito de Albejo
- Saneamiento	Conexión a colector y nuevo pozo filtrante
- Energía eléctrica	Conexión a red media Purias

- (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 sistema generales.

2. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

2.1 CARACTERÍSTICAS GEOLÓGICAS DE LOS TERRENOS

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

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

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

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

2.2 CARACTERÍSTICAS GEOTÉCNICAS DE LOS TERRENOS

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

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

2.3.- CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS DE LOS TERRENOS

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

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

La superficie de actuación es de 20.130,00 m².

Las calles existentes serán la base de partida de la nueva ordenación, al prolongarse la calle superior y compartir la calle limítrofe. La carretera MU-620 al ser el límite noroeste también condiciona el diseño de las nuevas calles. Esto hace que la rasante de los viales quede fijada para los viales que se proyecten.

2.4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

El sector está constituido por los terrenos delimitados en el P.G.M.O. de Lorca, tiene una forma más o menos rectangular con una superficie total de 20.130,00 m².

Sus linderos son los siguientes:

- NorOeste: Carretera Regional MU-620 - Lorca-Pulpí.
- NorEste: Área de Suelo Urbano
Coincide con calle perimetral de la urbanización existente Los Jopos.
- SurEste: Área de Suelo Urbanizable No Sectorizado
Bordes de cultivos que constituían la antigua propiedad de la finca matriz de donde se segregaron los terrenos.
- SurOeste: Área de Suelo Urbanizable No Sectorizado.
Queda definido por la línea de la propiedad claramente vallados y resto de finca matriz.

Esta descripción literal se recoge gráficamente en el Plano de la delimitación del Sector, Plano Nº 1.

3. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

3.1 USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

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

- Uso agrícola de regadío, con productividad agrícola correspondiente a la parcela propiedad de Proyectos urbanos del Mediterráneo S.L.

No existen edificaciones.

3.2 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

El Sector esta delimitado en su parte noroeste por la carretera regional MU-620, de Lorca a Pulpí, y se encuentra lindando con suelo urbano en su límite noreste, por lo que podemos indicar que los Sistemas Generales de Comunicaciones como los de Infraestructuras están desarrollados.

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

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

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

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

- Infraestructura Viaria.

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

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

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

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

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

- Infraestructura de Red de Alcantarillado.

Está enteramente ejecutada estando en funcionamiento en el colindante suelo urbano, finalizando la red de alcantarillado que procede del sector residencial existente en el sistema de depuración existente, basado en una depuradora compacta situada dentro de los terrenos de la urbanización a la que sirve, estando en lugar próximos a la nueva ordenación.

La infraestructura es más que suficiente en su sección, para el desarrollo del Sector de uso residencial de baja densidad, teniéndose que ampliar los pozos filtrantes según determinaciones del P.G.M.O. de Lorca.

- Infraestructura de Red de Agua potable.

Se encuentra completamente ejecutada estando en funcionamiento y dando servicio a tanto al núcleo de Los Jopos como a todas las viviendas de la Escucha y Purias. Existe un deposito en el cerro del Albejo, en las cercanías del sector, del que se abastece toda la zona.

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

- Infraestructura de Red de Energía Eléctrica.

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

Desde la torreta, cruza la calle en subterráneo hasta un Centro de Transformación, denominado Los Jopos y nº 32.1695. Desde el centro de transformación se reparte la energía eléctrica a las viviendas y al alumbrado público y demás necesidades de la urbanización.

- Infraestructura de Equipamientos y Espacios Libres.

Existen zonas verdes publicas en la urbanización colindante. No existe en la zona ningún Sistema General de Espacios Libres.

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

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

4. ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Los propietarios del suelo son solamente dos:

- PROYECTOS URBANOS DEL MEDITERRÁNEO S.A.

La superficie de origen de es:

- PROYECTOS URBANOS DEL MEDITERRÁNEO S.A.	20.130,00 m ²
TOTAL	20.130,00 m²

MEMORIA DE LA ORDENACIÓN

1. JUSTIFICACIÓN DE SU FORMULACIÓN EN RELACIÓN CON LA FIGURA DEL PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA.

El presente Plan Parcial desarrolla las previsiones del P.G.M.O. de Lorca, quedando por tanto justificada la procedencia de su formulación, siendo necesaria para poder desarrollar el Sector 3.R – LOS JOPOS.

2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Las necesidades urgentes surgidas durante la revisión del Plan General de Lorca de la necesidad de creación y ampliación del núcleo de suelo urbano existente en Los Jopos y el estudio de las necesidades del mismo, definen cual es el objetivo de este Plan Parcial.

Por otra parte está la necesidad de obtener el Sistema General de Espacios Libres vinculado al Sector 3.R de Los Jopos, ya que en la actualidad no existen en el núcleo de los Jopos, y por otra parte está la necesidad de creación de nuevo suelo residencial.

La situación del Sistema General Espacios Libres, con una superficie de 2.000 m², queda definido en planos por el P.G.M.O. de Lorca, en la zona inferior izquierda del mismo, como continuación de la zona verde Local del limítrofe Plan Parcial. Esto condiciona de manera muy significativa la resolución de la ordenación del resto del sector.

El Plan Parcial partiendo de la situación del S.G.-E.L., ubica una única manzana de uso residencial en la parte topográficamente más elevada del sector, junto al límite Noreste, como continuación de la edificación existe, de manera que el uso residencial queda definido por el viario existente y los de nueva creación que lo circundan.

Las reservas de terrenos destinados a parques, jardines y zonas de recreo, de uso y de dominio público, quedan situado alrededor de los Sistemas Generales de Espacios Libres, en paralelo a la carretera de Pulpí, regional MU-620, creando así una única gran superficie de terreno destinado a Zonas Verdes.

Los terrenos de reserva para equipamientos de dominio y uso público se sitúan a continuación del conjunto de los S.G.-E.L. y la zona verde Local. Queda justificado su situación junto al Sistema General E-L y las zonas verdes ya que este espacio le va a dar continuidad y proximidad al núcleo existente, viéndose como una prolongación de los terrenos de dominio público que pueden ser usados ambos, de forma común si fuera necesario y así fue consensuado.

De esta forma queda el sector dividido en dos zonas claramente diferenciadas:

- MANZANA PRIVADA DE USO RESIDENCIAL, en la zona superior delimitado por los viales públicos y un vial de carácter privado y semipeatonal, que la separa de la manzana de usos públicos.
- MANZANA PÚBLICA DE EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES en la parte inferior del sector, separado de la manzana residencial por el vial privado y delimitado por los viales públicos, que la separan de la carretera regional MU-620 a través de un vial perimetral.

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

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

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

- Que el Sistema General de Espacios Libres está ya situado geográficamente dentro del sector, en la zona noroeste, cerca de la carretera de Pulpí, regional MU-620.
- Que se encuentran claramente definido y en funcionamiento el Sistema General de Comunicaciones y las conexiones con el resto de los Sistemas Generales de la ciudad.
- Al ser el Sistema General de Comunicaciones, limite del sector habrá que mantener la distancia de seguridad. La carretera de Pulpí, MU-620, como vía de comunicación rápida, aunque esté limitada a sesenta kilómetros por hora la velocidad a su paso por Los Jopos, hace necesario mantener una distancia de separación que resguarde de la posible influencia negativa de ella a los usuarios en su vida cotidiana.
- Que el sector que se desarrolla está limítrofe a una zona ya ordenada, por lo que ya existe una trama urbana a la que hay que dar continuidad.

El sector no tendrá acceso directo desde la carretera, sino que lo hará a través del viario del sector colindante, el cual ya dispone de accesos a la carretera, según informe de la Dirección General de Carreteras.

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

Por la necesidad de entrar y salir por el mismo punto se crea un vial perimetral de un único sentido de circulación. Esto nos obliga a establecer una vía de servicio paralela a la carretera.

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

La solución adoptada representa, por tanto, el interés de solucionar todas los condicionantes iniciales y poder aportar un nuevo fragmento de ciudad al núcleo de Los Jopos.

4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL P.G.M.O. DE LORCA

4.1.- DETERMINACIONES DEL P.G.M.O. DE LORCA

Las condiciones de uso son:

Los usos para el sector Los Jopos 3.R son las siguientes:

- USO GLOBAL Residencial

Se consideran incompatibles los usos:

- USO INCOMPATIBLE Industrial y Ganadero

Los estándares urbanísticos y las edificabilidades para los distintos usos son:

USO RESIDENCIAL

- APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA 0.3 m²/m² (1)
- DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS 30 VIVIENDAS/ Ha (2)
- CATEGORÍA Residencial de baja densidad.

- USO GLOBAL Residencial
- USO INCOMPATIBLE Industrial y Ganadero

- TIPOLOGÍA Vivienda unifamiliar agrupada, aislada y pareada

(1) El aprovechamiento de referencia se aplica a la superficie total del sector incluidos los sistemas generales. S = 20.130 m²

(2) El número máximo de viviendas será el resultado de multiplicar la densidad por la superficie del sector excluidos sistema generales. S = 18.130 m²

USO DOTACIONAL

Su edificabilidad será la fijada por el P.G.M.O. para los Usos Dotacionales:

Ordenanza 10 b - Equipamientos Promovidos por las Administraciones Públicas
- Topología aislada.

USO ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Su edificabilidad será la fijada por el P.G.M.O. para los Usos Zonas Verdes y Espacios Libres.

Ordenanza 12 - Zonas Verdes y Espacios Libres

Se permitirán hacer obras de infraestructuras y otros equipamientos públicos de volumen no representativo.

4.2.- RESERVA DE SUELO PROPIAS DEL PLAN PARCIAL.

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

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

- Reserva de suelo para Espacios Libres:

Según el Art. 106.e:

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

- USO GLOBAL Residencial
- CATEGORÍA Baja Densidad

- Superficie de Zona Verde:

$$10\% \text{ Sup. Total del Sector} = \frac{10 \times 20.130 \text{ m}^2}{100} = 2.013,00 \text{ m}^2$$

- Superficie de Zona Verde a compensar por superficie de zona verde privada:

$$50\% \text{ Sup. Zona Verde Pública} = \frac{50 \times 2.013 \text{ m}^2}{100} = 1.006,50 \text{ m}^2$$

$$\text{Doble Sup. Zona Verde Privada} = 2 \times 1.006,50 \text{ m}^2 = 2.013,00 \text{ m}^2$$

SUPERFICIE PARA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	1.006,50 m ²
SUPERFICIE PARA ESPACIOS LIBRES PRIVADOS	2.013,00 m ²
SUPERFICIE PARA ESPACIOS LIBRES PLAN PARCIAL	3.019,50 m²

- Reserva de suelo para equipamientos de dominio y uso público

Según el Art. 106.f.1

“Residencial de baja densidad: mínimo un 10%”

$$10\% \text{ Sup. Total del Sector} = \frac{10 \times 20.130 \text{ m}^2}{100} = 2.013,00 \text{ m}^2$$

SUPERFICIE PARA EQUIPAMIENTOS PLAN PARCIAL	2.013,00 m²
---	-------------------------------

- Reserva de Plazas de Aparcamiento:

Según el Art. 106.h

“como mínimo 1 por cada 100 m² construido”

$$\text{Sup. Construida del Sector} = \underline{20.130 \text{ m}^2 \times 0.3 \text{ m}^2/\text{m}^2} = 6.039 \text{ m}^2$$

$$1 \text{ Plaza/ } 100 \text{ m}^2 \text{ Sup. Const.} = \frac{1 \times 6.039 \text{ m}^2}{100} = 60 \text{ Plazas de aparcamiento}$$

CUADRO RESUMEN SUPERFICIES MÍNIMAS RESERVAS DE SUELO:

RESERVAS DE SUELO MÍNIMAS:	
S.G. ESPACIOS LIBRES	2.000,00 m ²
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	1.006,50 m ²
ESPACIOS LIBRES PRIVADOS	2.013,00 m ²
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	2.013,00 m ²

4.3 CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS DE SUELO – CUADRO DE SUPERFICIES:

RESERVAS DE SUELO MÍNIMAS:	
S.G. ESPACIOS LIBRES	2.000,00 m ²
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	1.006,50 m ²
ESPACIOS LIBRES PRIVADOS	2.013,00 m ²
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	2.013,00 m ²

LAS RESERVADAS DE SUELO EN EL PLAN PARCIAL SON:

DE DOMINIO PÚBLICO:	
S.G. ESPACIOS LIBRES	2.000,00 m ²
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	1.006,50 m ²
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	2.013,00 m ²
VIALES PÚBLICOS	4.019,20 m ²
SUPERFICIE DE DOMINIO PUBLICO - PLAN PARCIAL	9.038,70 m²

DE DOMINIO PRIVADO:	
RESIDENCIAL	8.344,78 m ²
ESPACIOS LIBRES PRIVADOS	2.150,55 m ²
VIALES PRIVADOS	595,97 m ²
SUPERFICIE DE DOMINIO PRIVADO - PLAN PARCIAL	11.091,30 m²

RESERVAS DE APARCAMIENTOS OBLIGATORIAS: 60 PLAZAS

RESERVAS DE APARCAMIENTOS EN EL PLAN PARCIAL 66 PLAZAS

Por lo que las reservadas de suelo y de plazas de aparcamiento en el Plan Parcial cumplen con las superficies y nº de plazas mínimas exigidas en la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

RESUMEN

DE DOMINIO PÚBLICO:	9.038,70 m ²
DE DOMINIO PRIVADO:	11.091,30 m ²
SUPERFICIE TOTAL DEL PLAN PARCIAL	20.130,00 m²

4.4.- ZONIFICACIÓN.

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

- Zona Uso residencial unifamiliar
- Zona Espacios Libres Públicos.
- Zona Equipamiento Social.
- Zona Viales y Aparcamientos.
- Zona Espacio Libre Privado

4.5.- APROVECHAMIENTO DEL SECTOR.

El aprovechamiento del sector se calcula sobre la totalidad de la edificabilidad asignada al sector, dividida por la superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales.

- SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	20.130 m ²	
- SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES	2.000 m ²	
- SUPERFICIE (Excluidos S.G.)	18.130 m ²	
- APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA	0.3 m ² /m ²	(1)

- (1) El aprovechamiento de referencia se aplica a la superficie total del sector incluidos los sistemas generales. $S = 20.130 \text{ m}^2$.

APROVECHAMIENTO DEL SECTOR:

EDIFICABILIDAD	= superficie del sector x aprovechamiento de referencia
	= 20.130 m ² x 0.3 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD	= 6.039 m ² construidos

APROVECHAMIENTO DEL SECTOR	
= m ² construidos / superficie excluidos S.G.	
= 6.039 m ² / 18.130 m ²	
= 0.3331 m ² /m ²	

4.6.- CUADRO DE SUPERFICIES DE LAS DETERMINACIONES PROPIAS DEL PLAN PARCIAL

- Superficie destinada a Uso Residencial

SUPERFICIE		8.344,78 m ²
EDIFICABILIDAD	= 20.130 m ² x 0.3 m ² /m ²	= 6.039,00 m ²
Nº DE VIVIENDAS	= 30 Viv./ Hect. x 1.8 Hect.	= 54 Viviendas

- Superficie destinada a Dotaciones en general

S.G. ESPACIOS LIBRES	2.000,00 m ²
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	2.013,00 m ²
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	1.006,50 m ²
TOTAL	5.019,50 m²

- Previsión de viviendas

El número máximo de viviendas es de 54 viviendas

- Reserva de Plazas de Aparcamiento:

Dado su número, es del todo evidente que dicha exigencia de 60 Plazas de aparcamiento se cubrirá sobradamente, bien sea en las plazas ubicadas en superficie o bien en las situadas en la planta sótano.

Se prevén 66 plazas de aparcamiento en superficie y un plaza de garaje por vivienda en planta sótano (54), hacen un total de 120 plazas de aparcamiento.

- Superficie de viales:

La zona destinada a viales es la constituida por estos y se corresponde con el resto de la superficie del sector, no estando ocupados por la edificación ni las dotaciones.

4.7.- CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS AL AYUNTAMIENTO

De acuerdo con el Art. 80 de la L.S. de la Región de Murcia serán de cesión libre y gratuita al Ayuntamiento, los siguientes terrenos:

- Terrenos destinados a Sistemas Generales vinculados al Sector.
- Los viales, espacios libres, zonas verdes y equipamientos públicos de carácter local establecidos por el planeamiento, de conformidad con los estándares que se determinan en la L.S.
- Terrenos en el que se localice el 10% del aprovechamiento del sector o adquirir, a requerimiento de la administración actuante, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.

- Sistemas Generales de Espacios Libres:

S.G. ESPACIOS **2.000,00 m²**

- Sistemas de Espacios Libres:

ZONAS VERDES PÚBLICAS **1.006,50 m²**

- Equipamientos:

EQUIPAMIENTO SOCIAL **2.013,00 m²**

- Cesión correspondiente al 10% del Aprovechamiento

$$10\% \text{ APROVECHAMIENTO} = \frac{10 \times 20.130 \text{ m}^2 \times 0.3 \text{ m}^2/\text{m}^2}{100} = 603.90 \text{ m}^2 \text{ Edif.}$$

La cesión correspondiente al 10 % del aprovechamiento se concentrará en una parte de la parcela de Uso Residencial o podrá ser adquirida, a requerimiento de la administración actuante, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente, según el artículo 69 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

CUADRO RESUMEN CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS

S.G. ESPACIOS LIBRES	2.000,00 m ²
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	1.006,50 m ²
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	2.013,00 m ²
TOTAL	5.019,50 m²
M² SUPERFICIE CONSTRUIDA 10%	603,90 m² Edif.

5. GESTIÓN DE PLANEAMIENTO – UNIDADES DE EJECUCIÓN

Se define una única Unidad de Actuación

Se define una única Unidad de Ejecución

El sistema de actuación de iniciativa privada que se utilizará, según Art. 171 de la L.S.:

SISTEMA DE CONCERTACIÓN DIRECTA.

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

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

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

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

NORMAS URBANÍSTICAS : ORDENANZAS

1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

1.1 OBJETO Y ÁMBITO DE AMPLIACIÓN.

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

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

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

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

1.2 NORMAS DE RANGO SUPERIOR DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLAR

Las normas de rango superior son las recogidas en el P.G.M.O. de Lorca para el Sector 3.R – LOS JOPOS.

1.3.- TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Respecto a la terminología de conceptos tales como superficie, envolvente, parcelación, alineación de calle, fachada, ocupación, volumen edificable, edificabilidad... etc, se estará en lo indicado en el Plan General de Lorca, en su normativa general y en su normativa particular para este tipo de suelos, así como en la normativa del presente Plan Parcial.

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

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

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

2.1.- CALIFICACIÓN DEL SUELO:

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

- Zona de Uso Residencial.
- Zona de Espacios Libres Públicos.
- Zona de Equipamiento Social
- Zona de Viales y Aparcamientos
- Zona de Espacios Libres Privados.

2.2.- RÉGIMEN RELATIVO A LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

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

Tendrán por finalidad:

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

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

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

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

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

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

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

No será necesario la redacción de Estudio de Detalle si se actúa por manzana completa. En el caso que nos ocupa, si se deseara una nueva ordenación en la parcela de Uso Residencial de titularidad privada podrá redactarse un Estudio de Detalle encaminado a la ordenación de volúmenes, sin más limitación que las condiciones impuestas a la parcela en cuanto a su edificabilidad máxima y nº de viviendas y las ordenanzas de aplicación impuestas por el presente Plan Parcial.

2.3.-PARCELACIONES.

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

Se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones.

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

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

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

La nueva parcelación será objeto de Licencia Municipal.

2.4.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

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

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

Los Proyectos de urbanización comprenderán todos los documentos necesarios para la completa definición y ejecución de las obras comprendidas en su ámbito, según los artículos 159 y 142 de la L. S. de la Región de Murcia, por el Reglamento de Planeamiento, así como por lo que se derive del cumplimiento de las condiciones impuestas por el Plan Parcial.

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

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

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

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

RED VIARIA:

Para la red viaria se considerarán los siguientes ratios:

- 1.6 camiones/día para cada 1000 m² de superficie de parcela.
- 6 turismos/ día para cada 1000 m² de superficie de parcela.

Se prohíbe cualquier solución viaria con mediana acusada

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

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

ALCANTARILLADO:

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

- Velocidad de circulación del agua en metros/seg: de 1 a 5 metros/seg.
- Cámaras de descarga: Se dispondrán en cabecera de colectores con capacidad de 600 litros.
- Los diámetros de las tuberías estarán comprendidos entre 30 y 60 cm. Serán de hormigón vibrado o centrífugo.
- La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 metros (excepto en emisario).
- La profundidad mínima de la red será de 1.60 m.
- Las conducciones irán bajo zona de servicios o aceras.

RED DE AGUA

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

- Tubería de fundición con diámetro mínimo de 10 mm.
- Presión mínima de trabajo de las tuberías: 10 atmósferas.
- Velocidad máxima admisible: 0.5 a 1.5 m/seg.
- Las tuberías irán bajo aceras o zonas verdes.
- Se dispondrán puntos de toma en todas las parcelas.
- La dotación de agua será como mínimo de 0.50 l/seg/hab, con una punta de 2 l/seg/hab.
- Si la red general de suministro no dispusiera de regulación de caudal se proyectará la instalación de un deposito regulador con capacidad para el consumo total del polígono en su día.

- En la red de distribución se dispondrán bocas de riego e hidrantes según la normativa municipal.

RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

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

- La red de alta tensión (A.T.) será con conductores de aluminio-acero.
- La red de Baja tensión (B.T.) será de tipo trenzada con conductores aislados y subterránea, con conductores P.R.C.
- Los centros de transformación se construirán preferentemente prefabricados para entradas y salidas subterráneas, aunque se admiten otros tipos normalizados por la Compañía Distribuidora.
- La tensión en A.T. será la normalizada por la Compañía distribuidora en la zona y en B.T. será de 380/220 V.

ALUMBRADO PÚBLICO

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

- La red de alumbrado público será subterránea con cable de cobre, con aislamiento de 1000 V bajo tubo de P.V.C, hormigón fibrocemento ligero, etc.
- Los báculos serán galvanizados en caliente por inmersión de chapa de 3 o 2 mm de espesor, preferentemente tendrán una altura de 10 m según la anchura de las calles.
- Las luminarias serán cerradas con cierre antivandálico o muy resistentes.
- Las lámparas serán de sodio de alta o baja presión según las necesidades específicas.
- Se realizará la instalación con alumbrado intensivo o reducido mediante el uso de equipos de ahorro de energía y apagando una lámpara sí, otra no, mediante circuitos diferentes.
- La instalación de alumbrado cumplirá el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y concretamente la Norma MI-BI-009.
- Los puntos de luz se dispondrán en el borde de acera más alejados de la calzada y siempre a una distancia del bordillo superior a 1.00 m.
- El alumbrado público será de trazado unilateral y se conducirá por la acera contraria a la red de A.T.
- Para las vías de acceso e interiores del polígono, de acuerdo con las recomendación del Documento nº 12 (1075) 2ª Edición de la Comisión Internacional de L'Eclairage, el alumbrado público del polígono deberá cumplir las condiciones siguientes:

- Iluminación media: 1cd/m^2
- $L.\text{min}/L.\text{med} = 0.4$

Uniformidades

- $L_{\min} / L_{\text{med}} = 0.4$

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

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.

3.1.- CONDICIONES TÉCNICAS Y DE EDIFICACIÓN. NORMAS FUNDAMENTALES:

PARCELA MÍNIMA

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

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

AGRUPACIÓN Y SEGREGACIÓN DE PARCELAS

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

- La segregación no podrá dar lugar a una parcela que incumpla la condición de parcela mínima o cualquiera de las condiciones de edificación referentes al aprovechamiento, ocupación y retranqueos.
- Cuando la nueva división requiera prever vías interiores para proporcionar acceso a las parcelas resultantes, será perceptiva la aprobación previa de un Estudio de Detalle, que ordenará los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del presente Plan Parcial y podrá adaptar o reajustar las alineaciones y/o rasantes señaladas en el mismo, así como la Aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización, relativo al E.D. aprobado.
- En cualquier caso se requerirá licencia de Parcelación, conforme se prevén en las presentes Ordenanzas y el P.G.M.O. de Lorca.

PARCELA EDIFICABLE

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

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

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

TIPOS DE EDIFICACIÓN

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

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR:

- Es aquella destinada a alojamiento de un cedula familiar con acceso directo e independiente.
- Podrá adoptar la categoría Aislada, Agrupada o Adosada (con al menos un testero unido a otra vivienda unifamiliar contigua).

Queda prohibida la residencial multifamiliar.

ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN:

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

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

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

SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

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

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

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

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

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

En sótanos y semisótanos se permite la instalación de trasteros, sin limitaciones.

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

VALLA TIPO:

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

3.2.- CONDICIONES DE VOLUMEN:

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

Quedan incluidos en el conjunto del volumen:

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

Quedan excluidos en el conjunto del volumen edificable:

- Los patios interiores aunque sean cerrados
- Los soportales y plantas diáfanas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior, que supongan rebasar la superficie total edificable.
- Los elementos ornamentales de remate de cubierta y los que correspondan a escaleras, aparatos elevadores o elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, aparatos de aire acondicionado, torres de procesos, paneles de captación solar, chimeneas, etc).
- La ocupación bajo cubierta no computará a efectos de volumen edificable, siempre que se destine a trasteros, conforme las ordenanzas particulares de cada zona, con límite máximo de 7 m² por vivienda.

3.3.- CONDICIONES DE USO:

USOS PROHIBIDOS:

- Se prohíben cualquier uso ni incluido en las presentes ordenanzas

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.

3.5.- CONDICIONES DE SEGURIDAD

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

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

HIDRANTES DE INCENDIOS

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

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

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

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

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

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

3.6.- CONDICIONES CONSTRUCTIVAS

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

NBE CA - 88 Condiciones Acústicas en los edificios

NBE CT - 79 Condiciones Térmicas en los edificios.

NBE QT - 90 Cubiertas con materiales bituminosos.

NBE FL - 90 Muros resistentes de fábrica de ladrillo.

NBE EA - 95 Estructuras de acero.

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

Se atenderá especialmente al cumplimiento del Real Decreto 2543/1994, de 29 de diciembre, Norma Sismorresistente **NCSE-94**.

3.7.- CONDICIONES ESTÉTICAS

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

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

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

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

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

3.8.- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

Tanto la presente figura de planeamiento como los proyectos que la desarrollen garantizarán el cumplimiento de la Ley 5/95 de 7 de abril, como en lo dispuesto subsidiariamente al Decreto 39/87 y la Orden de 15 de octubre de 1991, en materia de accesibilidad.

- Las zonas peatonales reservadas para equipamientos y sistemas generales y locales de espacios libres, permiten su ejecución normal sin barreras urbanísticas o arquitectónicas.
- En cuanto a los elementos de urbanización y mobiliarios urbano se cumple con el Art. 9 y 10 de la citada Ley.
- El proyecto de urbanización garantizará que la colocación del mobiliario urbano sea de tal manera que presente un espacio libre de circulación, con una anchura mínima de 1.20 m.
- Igualmente se estará en lo dispuesto en la citada legislación, en cuanto a las edificaciones e instalaciones anexas permitidas por el planeamiento, en base a su consideración de edificaciones de uso público o privado, residencial o no.
- Los itinerarios peatonales exteriores, como aceras y otros, poseen un ancho mínimo de 1.5 mt o superior.
- La anchura mínima de las calzadas destinadas a circulación rodada es de 4.8 mt, una vez reducido en ancho de las aceras 1.5 mt + 1.5 mt y el ancho del aparcamiento de 2,20 mt. En consecuencia, se establece el criterio de circulación rodada en un solo sentido, en cumplimiento del artículo nº 9 de la Ley 5/1995, tal y como se refleja en el plano correspondiente: PLANO Nº P- 5.

3.9.- RESERVAS DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

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

4. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

4.1.- ORDENANZA: USO RESIDENCIAL

DEFINICIÓN:

Está formada por las áreas previstas para este uso específico, grafiadas en los planos de ordenación y se corresponden con la parcela de uso residencial.

ORDENACIÓN Y USOS:

La ordenación será la recogida en el interior de la parcela nº 1, pudiéndose modificarse mediante el correspondiente E.D., que puede proyectar viales interiores que resulten necesarios para proporcionar el acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el E.D.

Siendo su edificabilidad y nº de viviendas y el nº de plantas las indicadas en los correspondientes planos y memoria del presente P.P.

TIPO DE EDIFICACIÓN:

Será de aplicación las siguientes tipologías:

- Vivienda unifamiliar aislada, agrupada o adosada.
- Queda prohibido la residencial multifamiliar

PARCELA MÍNIMA:

La superficie mínima de parcela será de 100 m² para cualquier uso permitido.

CONDICIONES DE VOLUMEN:

- El nº de plantas máximo será de dos y la altura máxima sobre rasante medida a la parte baja del último forjado será de 7.00 mt y la altura máxima sobre rasante de cualquier punto de la cubierta será de 9.7 mt.
- Se permitirá el aprovechamiento bajo cubierta, con un pendiente máxima del 35%, no pudiéndose superar en ningún punto de la misma la altura máxima indicada en el apartado anterior. Dicho aprovechamiento no computará a efectos de edificabilidad, siempre que se destine a trasteros, con un máximo de 7 m² por vivienda.
- Por encima de la altura máxima se permite la construcción, que podrá recaer sobre fachada, de la caja de escalera, depósitos y otras instalaciones de los servicios propios de la finca.
- La superficie mínima de la parcela será de 100 m² y la edificabilidad máxima permitida para la totalidad de la parcela es de 0.72 m²/m².
- En el interior de la parcela se preverá la reserva de plazas de aparcamiento obligatorias de al menos una por vivienda.
- Las alineaciones y las rasantes oficiales serán las de la manzana, sin fijarse fondo máximo edificable.
- Los retranqueos de la edificación tendrán una distancia mínima de 2.5 m a la alineación oficial exterior de la parcela. La distancia mínima entre edificaciones será de 5.00 m.
- Los espacios de retranqueos podrán ser ocupados por la edificación en planta sótano o semisótano y por terrazas no cubierta o pérgolas en planta baja.

- La ordenación será la dibujada en el plano de ordenación nº P-7, como imagen orientativa, o la que fije el correspondiente E.D. a desarrollar en el interior de la manzana, sin más limitación que:
 - Edificabilidad máxima = 6.039 m²/m²
 - Nº máximo de viviendas = 54 viviendas
 - La edificabilidad no agotada por las viviendas se podrá destinar a uso comercial

CONDICIONES ESTÉTICAS:

- Las fachadas serán de revocos, permitiéndose zócalos de otros materiales con una altura de 1 m.
- Todos los paramentos visibles desde cualquier punto, incluido las medianeras, se tratarán como si fueran fachadas.
- Las cubiertas serán planas. Si son transitables estarán rematadas en fachada por antepechos de fábrica.

USOS PERMITIDOS:

- Residencial, exclusivamente vivienda unifamiliar adosada o agrupada.
- Garaje – aparcamiento privado.
- Oficinas.
- Comercial, categoría a.
- Comercial en edificación exenta o adosada.
- Dotacional en todas las clases.
- Hostelero con afora tipo I.
- Otros servicios terciarios con afora tipo I.
- Talleres artesanales compatibles con el uso residencial

Queda prohibido el residencial multifamiliar y el industrial.

4.2.- ORDENANZA: USO ESPACIOS LIBRES ZONA VERDE

DEFINICIÓN:

Está formada por los parques y jardines públicos, áreas públicas destinadas al ocio cultural o recreativo, grafiadas en los planos de ordenación.

ORDENACIÓN Y USOS:

En los casos en que se permita, se hará edificación aislada.

Igualmente podrán permitirse los usos deportivos que por sus características tengan la consideración de espacio libre no cubierta (pistas de patinaje, baloncesto, pistas de tenis, ... etc).

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

Excepcionalmente se podrá admitir la edificación de pequeñas construcciones auxiliares como almacenes de útiles de jardinería y limpieza, caseta de instalaciones, quiosco, etc, así como la provisional de escenarios.

En los casos excepcionales de ligeras edificaciones registrarán las siguientes limitaciones:

- Ocupación máxima sobre parcela neta 2%
- Aprovechamiento máximo sobre parcela neta 0.05 m²/m²
- Altura máxima 1 planta – 4 m.
- Retranqueos a límites de parcela mínimo 5 m.

Los espacios libres se ocuparán preferentemente con jardinería y arbolado

CONSERVACIÓN:

El cuidado y mantenimiento correrá a cargo de la Administración desde el momento de la cesión.

4.3.- ORDENANZA: USO ESPACIOS LIBRES PRIVADO

DEFINICIÓN:

Está formada por las áreas previstas para tal fin, grafiadas en los planos de ordenación.

USOS:

- Aparcamiento en espacios libres privados bajo rasante y acceso restringido a vehículos de emergencia.
- Zonas de estancias al aire libre de uso privado, instalaciones deportivas, piscina, etc.
- Áreas de juego y recreo de niños.

ORDENACIÓN Y CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

Conforme a la ordenanza de espacios libres públicos (kioscos, etc, sin edificabilidad significativa).

Se permite las instalaciones deportivas que no precisen elementos de cubrimiento y la construcción de piscinas.

Se podrá ocupar en planta bajo rasante, para el uso de garaje, servicios propios de la edificación y de las instalaciones complementarias del E.L.P.

Podrán dar al Espacio Libre Privado, las escaleras de emergencia del garaje-aparcamiento..

CONSERVACIÓN:

El cuidado y mantenimiento correrá a cargo de la Propiedad Privada.

4.4.- ORDENANZA: USO EQUIPAMIENTO SOCIAL

DEFINICIÓN:

Está formada por las áreas previstas para tal fin, grafiadas en los planos de ordenación.

ORDENACIÓN:

Se adopta la tipología aislada , todos sus lados tendrán la consideración de fachada

USOS:

La correspondiente a la Ordenanza 10.b, Equipamientos promovidos por las Administraciones

Se admiten los siguientes usos:

- Socia cultural, docente y asistencial.
- Sanitario.
- Religioso.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

La correspondiente a la Ordenanza 10.b Equipamientos promovidos por las Administraciones.

4.5.- ORDENANZA: ZONAS VIALES Y APARCAMIENTOS**DEFINICIÓN:**

Está formada por las diferentes vías de tránsito rodado y peatonal y las bandas de aparcamiento, grafiadas en los planos de ordenación.

USOS:

- Exclusivamente circulación rodada, peatonal estacionamiento de vehículos y las implantaciones propias del mobiliario urbano, arbolada, etc.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

Aprovechamiento nulo.

CONSERVACIÓN:

El cuidado y mantenimiento será responsabilidad y correrá a cargo de los propietarios hasta que se produzca la cesión al Ayuntamiento, en el caso de viales públicos. En viales privados el cuidado y mantenimiento será responsabilidad y correrá a cargo de los propietarios.

CUADRO DE EDIFICABILIDADES

USOS	PARCELA Nº	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	COF. Edifi.	Nº VIVIENDAS
R	PARCELA 1.1	6.780,27 m ²	4.880,50 m ²		44
R	PARCELA 1.2	1.372,49 m ²	1.158,50 m ²		10
R	PARCELA 1.1	192,02 m ²	-----		---
TOTAL PARCELAS RESID		8.344,78 m²	6.039,00 m²	0.724	54

E.L.PRIVADO	PARCELA 2	2.150,55 m ²	-----		---
E.L.PUBLICO	S.G.E.L.-Z.V.	3.006,50 m ²	150.35 m ²	0.05 m ² /m ²	---
TOTAL PARCELAS E.L.		5.157,05 m²	150,35 m²		

EQUIPAMIENTOS	PARCELA 3	2.013,00 m ²	SEGÚN P.G.M.O.		---
TOTAL PARCELA EQUIP.		2.013,00 m²	SEGÚN P.G.M.O.		

PLAN DE ETAPAS

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

El desarrollo del P.P. se ejecutará mediante la ejecución del proyecto de urbanización de los viales públicos y el Sistema General y Local de Espacios libres

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

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

ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO

1. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y LA EJECUCIÓN DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN

Se realiza la presente evaluación estimativa, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 123 de la L.S. de la Región de Murcia y el Art. 55 del Reglamento de Planeamiento.

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

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

Capitulo I.-	Limpieza y explanación de los terrenos	18.000,00 €
Capitulo II.-	Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes	30.000,00 €
Capitulo III.-	Red de saneamiento	30.000,00 €
Capitulo IV.-	Redes de distribución eléctricas y alumbrado público	60.000,00 €
Capitulo V.-	Otras redes o canalizaciones	18.000,00 €
Capitulo VI.-	Establecimiento de servicios públicos de transporte y recogida de basura, si procede.	12.000,00 €
Capitulo VII.-	Pavimentación, señalización y jardinería	60.000,00 €

Total coste estimado de la Ejecución Material **228.000,00 €**

ESTUDIO FINANCIERO

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

Para la ejecución de las obras de urbanización se estará en lo dispuesto en el Art. 161, 162 y 163 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

ANEXO I A LA MEMORIA

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

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

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

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

Se han podido constatar los siguientes propietarios:

1.- PROYECTOS URBANOS DEL MEDITERRÁNEO, S.A.

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

3.1.- MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN:

- Sistema de Concertación Directa.

3.2.- COMPROMISOS A CONTRAER ENTRE LOS PROPIETARIOS Y EL AYUNTAMIENTO

PLAZOS DE EJECUCIÓN:

- El plazo de ejecución de las obras de urbanización se estima en 18 meses.

CONSTRUCCIÓN, EN SU CASO DE EDIFICIOS DESTINADOS A DOTACIONES.

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

CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN:

- La conservación de la Urbanización correrá a cargo del Ayuntamiento una vez sean recibidas las obras de urbanización por el mismo.

4.- GARANTÍAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE DICHOS COMPROMISOS:

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

5.- BENEFICIOS QUE SE SOLICITAN:

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

Lorca, mayo de 2004

Fdo. M^a Teresa Gómez Romero
Arquitecto

ANEXO II A LA MEMORIA

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

El proyecto de urbanización que lleve a la 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. de Lorca, en su capítulo 7, Normas Generales de Urbanización:

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

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

Lorca, mayo de 2004

Fdo. M^a Teresa Gómez Romero
Arquitecto

CONCLUSIÓN

Con la documentación que antecede y los planos que se acompañan, La Arquitecta que suscribe, da por terminada la redacción del Plan Parcial del Sector 3.R – LOS JOPOS, que desarrolla las determinaciones del P.G.M.O de Lorca, que ha sido redactado, según su leal saber y entender, de acuerdo con la normativa vigente, de ámbito local, provincia, autonómica y nacional.

Lorca, mayo de 2004

Fdo. M^a Teresa Gómez Romero
Arquitecto