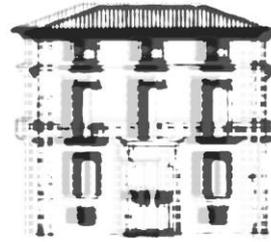


COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA



COLEGIO
OFICIAL DE
ARQUITECTOS
DE MURCIA

Jara carrillo 5, CP30004

W www.coamu.es

T 968 213 268

F 968 220 983

E coamu@coamu.es

- PLANTILLA -

PROYECTO DE PLAN PARCIAL



VISADO
Normal

16/05/2005

121100/34529

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG

Visado Telemático
Autores: SEBASTIAN MINARRO GARCIA

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA

COMUNICACIÓN DE ENCARGO

ILTMO. SR. DECANO:

DON SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA, EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE MIÑARRO PUERTA ARQUITECTOS, S.L. CON CIF: B-30522015

Arquitecto/s, con domicilio profesional en REBOLLOSO, 10, 7º C, EDIF. CRISTAL CINEMA DE LORCA (MURCIA).

Colegiado , Habilitado , en el C.O.A.MU. con el nº 170, en cumplimiento de lo ordenado en el art. 9 de los Estatutos y 17 f) del R.R.I. de este Colegio, por medio del presente escrito comunica/n a V.I. que ha/n recibido el encargo de

D. JUAN MANUEL DALMAU MIRALLES

con D.N.I nº 37.238.920 y domicilio en TAVERN, 3

de BARCELONA

actuando en

representación de BLUE-LOR, S.L.

con N.I.F. nº B-62298443 y domicilio en TAVERN, 3

de BARCELONA

para realizar el trabajo profesional de las siguientes características:

NATURALEZA DEL TRABAJO ENCARGADO: PLAN PARCIAL PURIAS SECTOR 3.R.T.

EMPLAZAMIENTO: DIPUTACION DE PURIAS. VILLARREAL. LORCA. (MURCIA).

FASES ENCARGADAS: COMPLETA

Por lo que,

SOLICITA se tenga por hecha la presente comunicación y proceda en su momento a emitir el preceptivo visado del trabajo profesional correspondiente.

En LORCA

a

de MAYO

de 20 05

El Arquitecto

Fdo.: D. SEBASTIAN MIÑARRO GARCÍA.



JARA CARRILLO, 5. C.P. 30004

CENTRALITA : 21 32 68

FAX : 22 09 83



VISADO
Normal

16/05/2005
121100/34529

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG

Autores: SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

PLAN PARCIAL PURIAS. SECTOR 3.R.T.

MEMORIA

(MAYO 2.005)



VISADO
Normal

16/05/2005
121100/34529

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG

Autores: SEBASTIAN MINARRO GARCIA

INDICE

GENERALIDADES Y ANTECEDENTES DEL PLAN PARCIAL.

0. INTRODUCCION.
1. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. ANTECEDENTES.
2. SOLICITUD.
3. SUPERFICIE DE LA ACTUACION.

MEMORIA DE INFORMACION URBANISTICA.

1. RELACION DEL PLAN PARCIAL CON LA REVISION DEL P.G.M.O. DE LORCA.
2. CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.
 - 2.1. Situación.
 - 2.2. Características Geológicas de los terrenos.
 - 2.3. Características Geotécnicas de los terrenos.
 - 2.4. Características Topográficas de los terrenos.
3. PATRIMONIO HISTORICO.
4. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.
 - 4.1. Usos y edificaciones existentes.
 - 4.2. Infraestructuras existentes.
5. ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.



MEMORIA DE LA ORDENACION.

- 1. JUSTIFICACION DE SU FORMULACION EN RELACION CON LA FIGURA DE PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA.**
- 2. OBJETIVOS DE LA ORDENACION.**
- 3. CRITERIOS DE LA ORDENACION.**
- 4. EXAMEN Y ANALISIS DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS DE ORDENACION. JUSTIFICACION DE LA COHERENCIA INTERNA DEL PLANEAMIENTO.**
- 5. DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROYECTADA.**
 - 5.1. Conexión con la Vía Rápida C-3211. Accesos.**
 - 5.2. Campos de Golf.**
 - 5.3. Red Viaria.**
 - 5.4. Equipamientos Públicos y Privados.**
 - 5.5. Zonas Hoteleras.**
 - 5.6. Zonas Residenciales.**
 - 5.7. Zonas Verdes.**
 - 5.8. Servicios Urbanos.**
 - 5.9. Sistema General de Espacios Libres. (Zona LIC).**
 - 5.10. Sistema Local de Espacios Libres del P.P. (ZV).**
- 6. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE LA REVISION DEL P.G.M.O. DE LORCA.**
 - 6.1. Determinaciones de la Revisión del P.G.M.O. de Lorca.**
 - 6.2. Reservas del Suelo propias del Plan Parcial.**
 - 6.3. Zonificación.**



6.4. Cuadro de superficies y de las determinaciones del Plan Parcial.

6.5. Cesiones obligatorias y gratuitas a favor del Ayuntamiento.

7. GESTION DE PLANEAMIENTO. UNIDADES DE ACTUACION.

7.1. División poligonal - Justificación de las delimitaciones.

7.2. Sistema de Actuación.



ORDENANZAS.

1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

- 1.1. Objeto y ámbito de aplicación.**
- 1.2. Normas de rango superior del Planeamiento a desarrollar.**
- 1.3. Terminología de conceptos.**

2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

- 2.1. Calificación del Suelo.**
- 2.2. Régimen relativo a los Estudios de Detalle.**
- 2.3. Parcelaciones.**
- 2.4. Proyectos de Urbanización.**

3. NORMAS GENERALES.

- 3.1. Normas de Urbanización.**
- 3.2. Condiciones técnicas y de edificación. Normas fundamentales.**
- 3.3. Condiciones de volumen.**
- 3.4. Condiciones de uso.**
- 3.5. Condiciones higiénicas.**
- 3.6. Condiciones de seguridad.**
- 3.7. Condiciones constructivas.**
- 3.8. Condiciones estéticas.**
- 3.9. Condiciones de accesibilidad.**
- 3.10. Reservas de plazas de aparcamiento.**
- 3.11. Elaboración y Tramitación de Proyectos y Documentos Técnicos.**
- 3.12. Entidad Urbanística de Conservación**



3.13. Compromisos.

3.14. Condiciones de los aprovechamientos hidráulicos.

4. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

4.1. Zona de Ordenanza CO. (Residencial en Condominios).

4.2. Zonas de Ordenanza UA y UB. (Residencial Unifamiliar Aislada o Pareada).

4.3. Zona de Ordenanza Terciario TH.

4.4. Zona de Ordenanza Terciario TT.

4.5. Zona de Ordenanza Terciario TC.

4.6. Zona de Ordenanza Equipamiento Deportivo Privado. ZG.

4.7. Zona de Ordenanza Equipamiento promovido por la Administración Pública. EQ.

4.8. Zona de Ordenanza Equipamiento Deportivo promovido por la Administración Pública. EQ.

4.9. Zona de Ordenanza Espacios Libres y Zonas Verdes. ZV.

4.10. Zona de Ordenanza Viales y Aparcamientos. VP.

4.11. Zona de Ordenanza Dominio Público Hidráulico – Ramblas del Madroñal y Zapata. ZR.



PLAN DE ETAPAS.

ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO.

- 1. EVALUACION ECONOMICA DE LA IMPLANTACION DE LOS SERVICIOS Y DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.**
- 2. ESTUDIO FINANCIERO.**

CONCLUSION.

ANEXO I A LA MEMORIA.

ANEXO II A LA MEMORIA.

PLAN DE ACTUACION.

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

DECLARACION DE IMPACTO AMBIENTAL.

CONVENIO URBANISTICO.

CONEXION CON INFRAESTRUCTURA DE AGUA POTABLE.

CONEXION CON INFRAESTRUCTURA DE ENERGIA ELECTRICA.

CONEXION CON INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIONES.

VIA RAPIDA C-3211 LORCA-AGUILAS.

DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO (CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL SEGURA).

DIRECCION GENERAL DE VIVIENDA, ARQUITECTURA Y URBANISMO.



MEMORIA



VISADO
Normal

16/05/2005
121100/34529

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG

Autores: SEBASTIAN MINARRO GARCIA

GENERALIDADES Y ANTECEDENTES DEL PLAN PARCIAL

0. INTRODUCCION.

El Plan Parcial del Sector Purias. 3.R.T. de la Revisión del P.G.M.O. de Lorca fue aprobado inicialmente por la Gerencia de Urbanismo con fecha 19 de febrero de 2.004 y realizada su posterior exposición al público. Durante su tramitación se le ha dado traslado a los distintos Organismos Sectoriales competentes en el mismo, con el objeto, de que informaran al respecto.

El presente Documento Técnico, puesto que se trata de que sea aprobado definitivamente, contiene, refleja y subsana todos los aspectos contemplados en los distintos Informes elaborados por:

- Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo.
- Dirección General de Carreteras.
- Confederación Hidrográfica del Segura. Comisaría de Aguas.
- Consejería de Agricultura, Agua y Medio Ambiente. Declaración de Impacto Ambiental.

1. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. ANTECEDENTES.

El objetivo principal de este Plan Parcial (P.P.), es el desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado Purias. Sector 3.R.T. correspondiente al ámbito del mismo y conforme a la Revisión del P.G.M.O. de Lorca, aprobada definitivamente y publicada en el B.O.R.M. el día 19 de junio del año 2003. El sector nace como consecuencia de la mencionada Revisión y se desarrollará conforme a la Legislación del Suelo vigente, con la finalidad de ordenar y distribuir volúmenes de edificación en todo el área de actuación en torno a los distintos equipamientos deportivos privados y áreas de esparcimiento previstos.

2. SOLICITUD.

El 99,12 % de los terrenos que son objeto del presente P.P., son propiedad de la Mercantil Blue-Lor, S.L. con CIF: B-62298443, con domicilio a efectos de notificaciones en C/ Tavern, 3, 08021 de Barcelona, por lo que se considera con capacidad suficiente según la actual legislación vigente, para formular el presente P.P., y cuya redacción ha sido encargada al Arquitecto D. Sebastián Miñarro García y al Ingeniero de C.C.P. D. Juan José Miñarro García.

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

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



3. SUPERFICIE DE LA ACTUACION.

De acuerdo con la Ficha Urbanística de la Revisión, la superficie total de área de actuación es de 1.269.028 m² (126,90 Has). Su forma es irregular y por su configuración presenta zonas de distinta elevación topográfica, pendiente y exposición, roturaciones, tipos de vegetación natural y seminatural, minas, edificaciones rústicas, nacimientos de agua, pequeñas pinadas, ramblas y barrancos.

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



VISADO
Normal

16/05/2005
121100/34529

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG

Visado Telemático
Autores: SEBASTIAN MINARRO GARCIA

MEMORIA DE INFORMACION URBANISTICA

1. RELACION DEL P.P. CON LA REVISION DEL P.G.M.O. DE LORCA.

El presente P.P., se ubica en los terrenos clasificados en la Revisión del P.G.M.O. de Lorca como Suelo Urbanizable Sectorizado Purias. Sector 3.R.T. Sus objetivos, fines y determinaciones vienen recogidas en el capítulo 10: Suelo Urbanizable, y en la ficha urbanística: Purias. Sector 3.R.T. que se desarrolla a continuación:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	PURIAS. SECTOR 3.R.T
--------------------------------------	-----------------------------

DETERMINACIONES DEL PLAN	
USO GLOBAL	Residencial, dotacional y terciario de ocio recreativo.
USO INCOMPATIBLE	Industrial y ganadero
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	1.269.028 m ² .
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES	
SUPERFICIE (excluidos SG)	1.269.028 m ² .
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA	DE 0,25 m ² /m ² (1)
DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS	16 viviendas /Ha (2)
CATEGORÍA	Residencial de mínima densidad

PROGRAMACION Y GESTION

FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial y Programa de Actuación
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
PROGRAMACION	1º Cuatrienio

CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION

TIPOLOGIA	- Edificación residencial: Vivienda unifamiliar, agrupada, aislada y pareada. Vivienda colectiva en tres plantas (B+2) - Edificación terciario: Edificación aislada con altura máxima de tres plantas más ático. (B+2+A) - Edificaciones al servicio del uso deportivo dentro del ámbito del LIC Pequeñas edificaciones destinadas al mantenimiento del golf, tipo casetas.
------------------	---

(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.

	VISADO Normal	16/05/2005 121100/34529
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG		
<small>Visado Telemático</small> Autores: SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA		

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACION

Para el desarrollo del sector se deberá tener en cuenta:

- Las estipulaciones correspondientes al "Convenio Urbanístico para el desarrollo de una zona deportiva y residencial en el sector denominado Villarreal, con la mercantil Blue-Lor, S.A.", de fecha 28 de enero de 2002.
- Las medidas protectoras y correctoras y el Programa de Vigilancia contenido en el Estudio de Impacto Ambiental de la Modificación Puntual del PGOU, en paraje Villarreal, Diputación de Purias (Expediente 873/01).
- Las prescripciones técnicas incluidas en la Declaración de Impacto Ambiental emitida por la Secretaría sectorial de Agua y Medio Ambiente, de fecha 8 de julio de 2003.

CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ACTUACIONES INCLUIDAS EN EL L.I.C.

Se admite la ubicación de un Campo de prácticas de golf y Edificación hotelera en el emplazamiento señalado en planos como 1, en ningún momento ni bajo ninguna circunstancia podrán superar el camino de acceso al interior de la finca, por el noreste, ni la Rambla del Madroñal, por el suroeste. La zona así delimitada tiene una superficie total de 36.110 m², sobre la que se admitirá una edificabilidad máxima de 3.000 m², y corresponde a la zona delimitada con las siguientes coordenadas UTM (X,Y):

621873,4157436	621897,4157438	621935,4157418	622011,4157388
622052,4157339	622073,4157321	622102,4157299	622107,4157246
622124,4157223	622114,4157209	622117,4157195	622063,4157198
622029,4157169	622003,4157178	621986,4157222	621976,4157244
621911,4157264	621899,4157265		

Se admite la ubicación de un Complejo hotelero, convenciones y reuniones en el emplazamiento señalado en planos como 2, que cuenta con 21.342,84 m². El uso terciario se desarrollará colindante con el límite del LIC, en los terrenos más llanos y deteriorados por la minería, en una zona de una superficie total de 10.822 m², y corresponde a la zona delimitada con las siguientes coordenadas UTM (X,Y):

6218855,4157510	6219893,4157517	6219930,4157517	6219962,4157543
6219980,4157575	6219969,4157612	6219945,4157626	6219907,4157609
6219842,4157590			

CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES

1.- En cumplimiento del artículo 6 de la Directiva 92/43/CEE deberá elaborarse un Estudio de Impacto Ambiental de forma previa al planeamiento de desarrollo, que deberá valorar de forma específica la repercusión del nuevo enclave sobre el LIC.

2.- Será necesaria la realización de estudio de Impacto Ambiental que valore especialmente las repercusiones del desarrollo del planeamiento sobre la fauna amenazada, flora, vegetación autóctona y sobre el paisaje.



VISADO
Normal

16/05/2005
121100/34529

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG

Autores: SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS CONEXIONES DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

Distribución de agua	Nueva arteria D 180 desde el depósito de Purias.
Saneamiento	Conexión a colector y nuevo pozo filtrante.
Energía eléctrica	Conexión a red media Purias

2. CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

2.1. Situación.

Los terrenos se encuentran situados en la Diputación de Purias, Paraje Villarreal del Término Municipal de Lorca. Colindan y tienen fachada al eje viario constituido por el desdoblamiento de la Comarcal C-3211. El acceso a los mismos se realiza desde el punto kilométrico 76,5.

2.2. Características Geológicas de los Terrenos.

- **Zonas especialmente sensibles:** El área objeto del P.P. incluye en su ámbito geográfico una parte proporcionalmente pequeña de la propuesta de Lugar de Interés Comunitario (Plic) de la Sierra de la Almenara, debido a la presencia en dicha Sierra de la Tortuga mora (Testudo graeca), especie incluida en el Anexo II de la Directiva europea 92/43/CEE, de Hábitats.
- **Litología-Geología:** la litología predominante corresponde a rocas metamórficas silicatadas (ocasionalmente mármoles, calizas y yesos) y con ciertas intrusiones de mármoles micáceos. El área de estudio se encuentra encuadrada dentro del Complejo Nevado Filábride, perteneciente al Sistema Bético. En las partes altas de los relieves encontramos materiales calcáreos, discordantes sobre los metamórficos. Estas discordancias son aprovechadas por las aguas subterráneas para brotar en superficie (manantiales y galerías).
- **Geomorfología:** cuencas de drenaje caracterizadas por una red dendrítica densa. La sectorización es típica de los relieves prelitorales: laderas con fuertes pendientes, glacia de erosión, glacia de acumulación y ramblas.
- **Hidrología:** el área de estudio se encaja dentro de la cuenca de la rambla del Madroñal, caracterizada por una red drenaje dendrítica densa de dos tramos: este-oeste y sur-norte. Se distinguen dos cauces principales: la rambla del Madroñal y su confluente, la rambla de Zapata. La rambla del Madroñal confluye hacia el sur con la rambla de Purias, fuera de la finca, en su extremo norte.

 **VISADO** 16/05/2005
121100/34529
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG
Visado Telemático
Autores: SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA

- **Hidrogeología:** se sitúa muy próxima al límite sureste, aunque aparentemente fuera, del Dominio Hidrogeológico Segura-Guadalentín, Unidad “Valle Guadalentín”, Acuífero “Bajo Guadalentín”. Existen varios manantiales y galerías en la finca, con caudales totales muy significativos, alimentados por la infiltración que se produce en las zonas cercanas por permeabilidad del material y por las fracturas producidas en los materiales por las fallas cercanas, aflorando en su contacto con los materiales impermeables de base. Parece probable que los bombeos actuales en el interior de la finca procedan de un acuífero local.

2.3. Características Geotécnicas de los terrenos.

- **Geotécnica:** Predominan los materiales no sedimentarios formados por esquistos, cuarcitas, mármoles y gneises. Se trata de materiales impermeables o semipermeables. En las partes más altas de los relieves se encuentran materiales calcáreos permeables fuertemente meteorizados y tectonizados.
- **Potenciales problemas geotécnicos:** Los terrenos predominantes en la zona de actuación, son geológicos (fracturación elevada y fallas), geomecánicos (deslizamientos y desprendimientos en roca muy fracturada) y geoquímicos (aguas agresivas).
- **Condiciones y aptitudes constructivas del terreno:**
 - El terreno por debajo de la capa de tierra vegetal no ofrece dificultades para la excavación de las zanjas en las que se situarán los distintos servicios urbanísticos, ni para la cimentación directa de las estructuras de las edificaciones que se ubicarán en él.
Las características correctas del subsuelo de cada uno de los solares resultantes del desarrollo del P.P., deberán determinarse, no obstante, mediante el correspondiente Estudio Geotécnico de los terrenos.
 - Obras de tierra: Excavación, con voladura previa (esponjamiento) o definitiva; Taludes, sin estabilidades; Empuje sobre contenciones, medio (condiciones intermedias); Aptitudes para préstamos, alta (materiales adecuados); Aptitudes para explanaciones, alta (materiales adecuados); Obras subterráneas (no profundas), macizo rocoso muy fracturado, presencia probable de tensiones residuales.

2.4. Características topográficas de los terrenos.

Los terrenos en donde se ubica el P.P. tienen una configuración topográfica característica de los relieves prelitorales: laderas con fuertes pendientes, glacis de erosión, glacis de acumulación y ramblas. La orografía y la climatología

 **VISADO** 16/05/2005
121100/34529
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG
Autores: SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA

El Colegio garantiza la firma digital de los autores 14

producen una fuerte erosión y desertización de la que es muestra la zona que nos ocupa.

La zona situada en la orientación Norte-Sur y que coincide con uno de los bordes de la finca, es bastante escarpada y montañosa con fuertes desniveles. Existe otra zona más suave y ondulada, que se encuentra entre la zona anteriormente mencionada y la Autovía Lorca-Águilas.

3. PATRIMONIO HISTORICO.

- **Patrimonio Arqueológico.**

La exploración completa del área de estudio permite constatar varios extremos acerca del patrimonio arqueológico catalogado en la Carta Arqueológica Regional de Murcia, que presumiblemente localizaba en esta zona concreta un importante yacimiento ibérico. En primer lugar hay que señalar la ausencia absoluta de evidencias materiales o estructurales de filiación ibérica, por lo que se descarta que la denominada Necrópolis Ibérica de Villarreal se encuentre en los parajes estudiados. Respecto de los yacimientos denominados Puente de Purias y Casa Cardona, catalogados en el entorno del área de estudio, hay de puntualizar que ambas estaciones se encuentran fuera y alejadas de la zona de actuación objeto de este estudio, por lo cual no se ven afectados en modo alguno.

Dentro del territorio analizado se han localizado tres nuevos yacimientos arqueológicos, no catalogados, de los cuales tampoco se tenía constancia de su existencia. El primero de ellos (Y-1), que se denominará en adelante **La Quinta**, es de filiación romana. El segundo corresponde a un núcleo de habitación prehistórico (Y-2) que se denominará, dada su ubicación junto a la ribera de la rambla homónima, **Poblado de la Rambla del Madroñal**. Y el último se trata de un núcleo rural de época medieval islámica (Y-3), que se llamará **Alquería de la Casa de Don Jimeno**.

El resto de la finca carece de evidencias superficiales que denoten la presencia de otros enclaves arqueológicos. Sólo se detectan en las zonas de cultivo, aislada y esporádicamente, fragmentos cerámicos de cronología reciente (siglo XIX-XX) asociados fundamentalmente a las casas rurales localizadas en esta misma zona.

- **Patrimonio Etnográfico.**

En cuanto al patrimonio etnográfico documentado se debe mencionar que los elementos identificados corresponden a los restos de un antiguo y abandonado hábitat rural, cuyos habitantes dejaron dispersos numerosos vestigios materiales que, no son otra cosa que el testimonio de la actividad económica que desarrollaron en esta zona, fundamentalmente de carácter agropecuario. Básicamente este legado está integrado por varias casas en ruina, diversas estructuras hidráulicas y tres pequeñas caleras.



También se debe hacer referencia por su interés, aunque parcialmente se encuentra en límite de nuestra zona de estudio (área LIC), la existencia de un conjunto de estructuras relacionadas con la minería reciente del hierro. Las instalaciones mineras comprenden diversas bocaminas, pequeños edificios arruinados y un cargadero de mineral, así como las probables oficinas del complejo minero (E-1 y E-2). Este relevante conjunto constituye igualmente el testimonio de una actividad industrial pasada que afectó en el siglo XIX a este sector de la Sierra de La Carrasquilla.

4. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

4.1. Usos y edificaciones existentes.

La finca se caracteriza por una elevada diversidad ambiental y cultural, con zonas de distinta elevación topográfica, pendiente y exposición, roturaciones, tipos de vegetación natural y seminatural, antiguos cultivos y minas, edificaciones rústicas, nacimientos de agua, árboles monumentales, pequeñas pinadas, ramblas barrancos, etc. Existe pues una amplia representación de distintos estados de perturbación, desde sectores enormemente degradados (por ejemplo, roturaciones a base de surcos abandonadas) hasta otros con un estado de conservación excelente (algunos matorrales en zonas altas y laderas de pendientes medias y altas).

En términos generales, la situación actual se caracteriza por el abandono de los aprovechamientos e infraestructuras preexistentes: eriales, cañadas de almendros, ganadería, infraestructuras hidráulicas tradicionales (boqueras, caños, minas de agua, balsas, terrazas) y minería metálica (hierro).

El terreno objeto del Proyecto se puede zonificar en principio en 6 tipos de áreas o unidades, más o menos homogéneas desde el punto de vista ambiental:

- **Zonas bajas.** En general, sensiblemente (a veces en grado extremo) degradadas por los cultivos intensivos, la ganadería extensiva incontrolada, roturaciones en surco, y el abandono de los antiguos cultivos de secano tradicionales (almendro, olivo y cereales). La recuperación de la vegetación natural en estas zonas es, en términos generales, bastante pobre.
- **Zonas de cumbres y laderas de pendientes medias y altas.** En general, constituyen sin duda las áreas mejor conservadas, caracterizadas por una vegetación de matorrales semiáridos más o menos densos (incluyendo con frecuencia una presencia significativa de especies de matorral mediterráneo de interés ecológico, tales como espinos, coscojas, lentiscos y acebuches) y arbolado espontáneo de pinos (*Pinus halepensis*) a modo de manchas dispersas. Incluye determinados sectores de pendientes algo más suaves (relieves alomados) marcadamente empobrecidos, probablemente por un uso ganadero excesivo.



- **Ramblas.** Unidad ambiental constituida básicamente por los cauces principales que atraviesan la zona (principalmente las ramblas del Madroñal y de Zapata, aunque no exclusivamente), presentando en términos generales un estado de conservación bueno o aceptable.
- **Repoblaciones forestales.** Área aterrizada de superficie no muy grande, relativamente degradada y con escasa cobertura arbustiva y herbácea, dominada por un pinar de *P. halepensis* denso y homogéneo, situada junto a la casa principal de la finca.
- **Zona baja de matorral.** Zona baja noroeste de la finca, donde la vegetación natural no parece haber sufrido alteraciones tan intensas como el resto de la parte baja de la finca.
- **Zona minera.** Área donde se concentran las infraestructuras mineras abandonadas: bocas de mina, edificaciones, cargadores, etc.

Los principales factores que definen el contexto territorial y ambiental de la zona donde se ubica el Proyecto son los siguientes:

- **Usos predominantes:** En la propia finca, usos agrícolas en las partes bajas (regadíos abandonados de tipo intensivo, cultivos herbáceos y arbóreos –olivos y almendros, sobre todo de secano, también abandonados en su mayor parte), en las zonas con mayor pendiente predominan los usos forestales y ganaderos. En el entorno de la finca, se reproduce aproximadamente este esquema, si bien se agudizan los procesos de alteración drástica del relieve para la ampliación de regadíos (incluyendo balsas de riego de alto impacto paisajístico en cotas topográficamente elevadas), así como activos procesos de urbanización dispersa del medio rural para segundas residencias.
- **Infraestructuras naturales:** la principal “infraestructura natural” susceptible de ser afectada por la Actuación es el conjunto hidráulico formado por los dos cauces principales que atraviesan la finca, ramblas del Madroñal y Zapata. Estas dos ramblas drenan una amplia cuenca vertiente, caracterizada por una red densa dendrítica. Cabe destacar la existencia de tres diques de laminación, de construcción reciente (año 1.999), dentro del cauce de las ramblas del Madroñal y de Zapata.

4.2. Infraestructuras existentes.

- **Red Viaria:** Los terrenos se encuentran perfectamente conectados con las redes de comunicación de la Región y con las del resto del país, ya que tienen una amplia fachada a la vía rápida Lorca-Águilas (C-321) es la principal infraestructura artificial, por su importancia como vía de alta capacidad de rango regional.

 **VISADO** 16/05/2005
Normal 121100/34529
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG
Visado Telemático
Autores: SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA

En los extremos de la mencionada fachada, existen dos cambios de sentido de circulación, realizados cuando se ejecutó la Vía Rápida. El sector conectará directamente con esta Vía Rápida a través de una vía de servicio a proyectar y ejecutar por la Dirección General de Carreteras de la Región de Murcia dentro del Plan de mejora de accesos a dicha vía. La vía de servicio discurrirá desde el acceso al sector hasta el cambio de sentido situado más al Sur, tal y como viene reflejado en los planos de este Documento Técnico.

- **Suministro de energía eléctrica:** De acuerdo con la petición de suministro de energía eléctrica a la compañía suministradora de Lorca: Iberdrola, S.A., en el informe correspondiente, ha indicado el punto de entronque con sus redes desde la subestación de Purias por lo que no existe inconveniente en dotar de servicio las necesidades previstas en el P.P.

La línea Aguilas, 20 KW, que atraviesa el sector deberá ser soterrada mediante el correspondiente proyecto técnico.

- **Suministro de agua potable:** De acuerdo con el informe emitido por Aguas de Lorca, para realizar el abastecimiento, será necesario la prolongación de la actual conducción de transporte procedente del depósito del Aljibejo, desde la Ctra. de Águilas, próximo al Cmno. La Torre hasta el entorno del perímetro del sector, siguiendo el trazado reflejado en la documentación gráfica.

- **Evacuación de aguas pluviales:** La red se ha diseñado de tal forma que drenará todas las escorrentías pluviales del área afectada a los cauces adyacentes (rambla del Madroñal, rambla de Villarreal y otros...).

- **Evacuación de aguas residuales:** La evacuación se realizará a una estación depuradora para que estas aguas sean tratadas y regeneradas con el objeto de que sean reutilizadas como agua de riego para los campos de golf del sector.

- **Telefonía y Telecomunicaciones:** Los terrenos se encuentran atravesados por una línea aérea de la compañía Telefónica, que cuenta con fibra óptica y que discurre paralela a la Autovía Lorca-Águilas. Desde esta línea se realizará el entronque para esta nueva infraestructura del futuro sector.

5. ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

La estructura de la propiedad del suelo está bastante autorizada para la elaboración de este Documento Técnico ya que la mayoría de la superficie del ámbito del sector pertenece a la Mercantil Promotora. De acuerdo con la

 **VISADO** 16/05/2005
121100/34529
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG
Visto Telemático
Autores: SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA

El Colegio garantiza la firma digital de los Autores 18

información catastral, se indica a continuación, la relación de propietarios con su superficie correspondiente.

Relación de propietarios:

1. Blue-Lor, S.L.	Sup.	1.257.882,00 m ² ...	125,7800 Has.
2. D. Pedro Rubio Reverte	Sup.	5.581,00 m ² ...	0,5581 Has.
3. D ^a Antonia Sánchez Campos	Sup.	784,00 m ² ...	0,0784 Has.
4. D ^a Encarnación Sánchez Meca	Sup.	1.342,00 m ² ...	0,1342 Has.
5. D. Juan Quiñonero Sánchez	Sup.	3.439,00 m ² ...	0,3439 Has.

TOTAL SUPERFICIE SECTOR..... 1.269.028,00 m² ... 126,9000 Has.



VISADO
Normal

16/05/2005
121100/34529

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG

Visado Telemático
Autores: SEBASTIAN MINARRO GARCIA

MEMORIA DE LA ORDENACION

1. JUSTIFICACION DE SU FORMULACION EN RELACION CON LA FIGURA DE PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA.

La sociedad BLUE-LOR, S.L., conocedora de la importancia estratégica del corredor del mediterráneo y del término municipal de Lorca como núcleo urbano dotado de un alto nivel de servicios y equipamientos, apostó por la realización de un complejo residencial, terciario y de ocio de un alto nivel de calidad y con una ubicación idónea equidistante entre el interior y la costa.

Con ese fin se propuso al Ayuntamiento de Lorca, la firma de un Convenio el cual fue aprobado en el Pleno de la Corporación de fecha 28 de enero de 2.002, apostando por una clara vocación turístico-residencial para el municipio de Lorca en coherencia con la Aprobación Definitiva de la Revisión del P.G.M.O.

Una vez aprobado dicho Convenio Urbanístico, se inició la tramitación de la Modificación Puntual del anterior P.G.O.U. de Lorca hasta su Aprobación Provisional, remitiéndose posteriormente a la Comunidad Autónoma para su Aprobación Definitiva.

Paralelamente y en cumplimiento de la Ley 1/1995 de 8 de marzo de Protección de Medioambiente de la Región de Murcia, así como de la vigente Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia, se redactó el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental (E.I.A.)

Con fecha ocho de julio de 2.003 se emitió Informe Favorable relativo al E.I.A. de la Modificación del P.G.O.U. por parte de la Secretaría Sectorial de Agua y Medio Ambiente y cuyo contenido se adjunta a esta Memoria.

El presente Plan Parcial desarrolla las previsiones de la Revisión del P.G.M.O. de Lorca, quedando por tanto justificada la procedencia de su formulación.

2. OBJETIVOS DE LA ORDENACION.

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

- Desarrollar las previsiones de la Revisión del P.G.M.O. de Lorca en el Suelo Urbanizable Sectorizado denominado Purias. Sector 3.R.T.
- Recoger, de acuerdo con la Revisión del P.G.M.O. de Lorca y con la vigente Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia, las reservas de suelo para cesiones de viario, espacios libres y equipamientos públicos, así como reflejar el contenido del Convenio Urbanístico suscrito entre Blue-Lor, S.L. y el Ayuntamiento de Lorca.
- Constituir una Unidad Urbanística con entidad propia, integrada con el resto del territorio local y dotándola de todas las infraestructuras necesarias para ello.

 **VISADO** esta 16/05/2005
Normal 121100/34529
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG
Visado Telemático
Autores: SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA

- Ordenar el espacio interior dentro del Sector, en torno al equipamiento deportivo privado constituido por dos Campos de Golf de 9 y 18 hoyos (en total 27 hoyos) y de las demás áreas y zonas de esparcimiento.
- Dejar claramente definida la trama urbana y sus conexiones con las infraestructuras que la circundan.
- Integrar en el territorio de la forma ambientalmente más adecuada todo el complejo edificatorio, de acuerdo con las determinaciones del Estudio de Impacto Ambiental.
- Ubicar todos los usos de mayor impacto ambiental en la franja que discurre paralela a la Autovía, así como, la mayor carga edificatoria, con el objeto, de alejarla al máximo de la zona LIC.
- Asimismo, es objetivo de la ordenación propuesta, la construcción de un complejo de muy alto nivel de servicios, emplazado en un entorno natural de alta calidad ambiental y paisajística junto al cual se enmarca, dotándose a la presente actuación de todas las medidas precisas para conseguir una perfecta adecuación y respeto por los valores ambientales del entorno en que se desarrolla, potenciando en lo posible, los valores ambientales del emplazamiento en que se ubica.

Se pretende pues, con la presente ordenación, la asignación de usos pormenorizados, articulando la ordenación mediante un trazado jerarquizado de viales, compatibilizando el gran equipamiento que representa un campo de golf de 27 hoyos con la edificación y los usos terciarios y equipamientos de alto nivel con que se dota a este conjunto turístico-residencial, representando todo ello un tremendo salto cualitativo en el recientemente iniciado enfoque turístico-residencial del término municipal de Lorca.

El complejo, nace con la vocación de ofrecer un residencial de carácter permanente (ámbito local) y semiestacional (larga permanencia, mercado exterior).

La ubicación estratégica, entre el litoral y Lorca, así como su cercanía al trazado de la futura autopista Cartagena-Vera, dota a la presente actuación de unas óptimas condiciones de localización y si además se tiene en cuenta el emplazamiento del futuro aeropuerto regional en Corvera.

La superficie a ordenar es de 1.269.028 m² siendo la superficie ocupada por los campos de golf de 440.684,00 m².

3. CRITERIOS DE LA ORDENACION.

Previa al diseño de la ordenación proyectada, se ha procedido a la elaboración de un Anteproyecto o Plan Director, con el fin de que el diseño de los campos de golf, se compatibilizase al máximo con las áreas destinadas a la edificación sin merma alguna en la consecución de unos campos de golf diseñados al más alto nivel en sus prestaciones para práctica de dicho deporte.



VISADO 16/05/2005
Normal 121100/34529
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG
Visado Telemático
Autores: SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA

Posterior al Plan Director, se ha completado el diseño de la ordenación de las áreas edificables (residencial, terciario, equipamientos, etc.), con los criterios, entre otros que a continuación se exponen:

Integrar en el territorio de la forma ambientalmente más adecuada, todo el complejo residencial de acuerdo con las determinaciones del Informe del E.I.A. Ubicar todos los usos de mayor impacto ambiental en la franja que discurre paralela a la autovía así como, la mayor carga edificatoria, con el objeto de alejarla al máximo de la zona LIC.

4. EXAMEN Y ANALISIS DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS DE ORDENACION. JUSTIFICACION DE LA COHERENCIA INTERNA DEL PLANEAMIENTO.

Dadas las características geográficas del ámbito territorial donde se implanta el complejo, el análisis de alternativas se ha producido ya en un primer paso en la redacción y confección del Plan Director, centrado todo en la idoneidad del tipo y tamaño de los campos de golf, aspecto este de vital importancia dado el gran peso específico que este importante equipamiento deportivo tiene en cuanto a ocupación física de parte del ámbito del sector; se barajaron las diferentes alternativas sobre la decisión a tomar, resultando dos campos de 9 y 18 hoyos (en total 27 hoyos), al surgir la afección de LIC.

Por todo ello, la actuación que se propone queda físicamente encuadrada en la línea virtual del límite del LIC de la Sierra de la Almenara y la infraestructura viaria de la Vía Rápida C-3211 (Lorca-Águilas).

Se pretende la realización de un complejo residencial, dotacional, terciario de ocio y recreativo en el que cada uno de estos usos estén perfectamente imbricados de la forma más armoniosa, compleja y enriquecedora posible.

De acuerdo con la resolución del Estudio de Impacto Ambiental y analizando las diversas alternativas posibles, se ha optado por la ubicación de dos actuaciones "blandas" de uso terciario dentro de la propuesta de LIC, que no son objeto de estudio y desarrollo en este Documento, quedando el resto de la actuación urbanizadora y edificatoria fuera del límite del LIC.

Finalmente pues con los condicionantes topográficos y configuración física de la finca se ha reservado una superficie de 44,06 Has para la ejecución de dos campos de golf, uno de dieciocho hoyos y otro de nueve que discurrirán paralelos a ambos lados de la Rambla del Madroñal y de Zapata.

Las edificaciones y complejos terciarios se ubicarán de forma que sirvan de elementos integradores unos con otros y con el equipamiento deportivo del golf.

5. DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROYECTADA.

5.1. Conexión con la Vía Rápida C-3211. Accesos.

El sector conectará directamente con esta Vía Rápida a través de una vía de servicio, que se realizará de acuerdo con el Convenio suscrito entre la Mercantil Blue-Lor, S.L. y la Dirección General de Carreteras de la Región de Murcia

VISADO 16/05/2005
121100/34529
Visado Telemático
Autores: SEBASTIAN MINARRO GARCIA
El Colegio garantiza la firma digital de los autores

Murcia; esta futura vía se encuentra prevista dentro del Plan de Mejora de Accesos a dicha Vía Rápida.

La vía de servicio discurrirá desde el acceso al sector hasta el cambio de sentido situado más al Sur, tal y como viene reflejado en los planos de este Documento Técnico.

5.2. Campos de Golf.

Siguiendo las conclusiones del Plan Director, se ha utilizado para la localización de los hoyos de los Campos de Golf 440.684,00 m², las zonas topográficas más bajas en la mayoría de los recorridos, reservándose para la edificación los enclaves de cotas más altas y que dotan a las parcelas residenciales de unas vistas al golf inmejorables y con unas orientaciones idóneas desde el punto de vista del soleamiento de las viviendas.

5.3. Red viaria.

Se ha diseñado una red jerarquizada de viales con diferentes secciones según categorías de 113.408,77 m² de superficie, los cuales articulan unas fluidas comunicaciones entre las distintas áreas edificatorias de carácter tanto residencial como de equipamientos y usos terciarios.

Esta red articulará las diferentes áreas residenciales, ofreciendo así mismo una comunicación completa entre los puntos del complejo más alejados.

5.4. Equipamientos Públicos y Privados.

En los accesos al complejo se ha reservado un área comercial de carácter privado con servicios de todo tipo, con el fin de que estos usos no distorsionen el gran nivel de privacidad que se pretende tengan las áreas residenciales y de ocio del interior del mismo. Los equipamientos públicos de carácter social se localizan en la zona norte, con cierto nivel de independencia respecto de las áreas residenciales. Ocuparán una superficie de 63.456,89 m².

Los equipamientos deportivos públicos se localizan en la zona noroeste en el límite de la autovía y la urbanización con el fin de que no afecten al objetivo primordial de privacidad de las áreas residenciales.

5.5. Zonas Hoteleras.

En la zona que ocupaba la casa principal de la finca se ha reservado una gran parcela de 13.104,08 m² para uso terciario, y cuyo destino será el de hotel para los usuarios de los campos de golf.

5.6. Zonas Residenciales.

El tamaño de las manzanas edificables es el adecuado para el desarrollo de cada una de las tipologías que incluye el P.P. La superficie destinada a este uso es de 346.022,92 m².

	VISADO Normal	16/05/2005 121100/34529
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG Visado Telemático Autores: SEBASTIAN MINARRO GARCIA	
El Colegio garantiza la firma digital de 23 Autores		

5.7. Zonas Verdes.

Las zonas verdes se han implantado en los entornos de ambos márgenes de los cauces públicos en aras de cumplir con el mayor rigor posible las normas de líneas de edificación impuestas por las directrices del Informe del E.I.A., posibilitando de esta forma preservar el atractivo paisajístico que aportan al entorno las ramblas del Madroñal y de Zapata, creando una capa natural amortiguadora entre las calles de los campos de golf y las manzanas edificables.

5.8. Servicios Urbanos.

En el costado norte del sector, se ha emplazado el espacio reservado para los lagos reguladores de mayor capacidad destinados al riego de los campos de golf y la estación depuradora de aguas residuales (E.D.A.R.), que dadas las circunstancias geométricas de encaje de la zonificación proyectada, se ha elegido de tipo compacta a base de depósitos entroncados.

Los centros de transformación necesarios para dotar de electrificación se localizan estratégicamente en las parcelas destinadas a tal fin.

5.9. Sistema General de Espacios Libres (Zona LIC).

Lo constituye el espacio de cesión delimitado por la afección de LIC dentro del perímetro de la finca propiedad de la Promotora y que fue objeto de Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de Lorca y ésta.

5.10. Sistema Local de Espacios Libres del P.P. (Z.V.)

Se localiza, en todo el ámbito del Plan Parcial en los márgenes de los cauces de ramblas existentes, que por exigencias del contenido del Informe del E.I.A. emitido por la Dirección General de Medio Ambiente de la C.A.R.MU. se establecen líneas límite de edificación respecto de los ejes de los ramblizos de 25 y 50 m a ambos márgenes de estos, con excepción de la parcela destinada a uso terciario hotelero (hotel golf).

6. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE LA REVISION DEL P.G.M.O. DE LORCA.

6.1. Determinaciones de la Revisión del P.G.M.O. de Lorca.

Los estándares urbanísticos de aplicación en este Plan Parcial según la ficha del sector, en la recientemente aprobada Revisión del P.G.M.O. de Lorca son los siguientes:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	PURIAS. SECTOR 3.R.T
--------------------------------------	-----------------------------

DETERMINACIONES DEL PLAN	
USO GLOBAL	Residencial, dotacional y terciario de ocio recreativo.
USO INCOMPATIBLE	Industrial y ganadero
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	1.269.028 m ² .
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES	
SUPERFICIE (excluidos SG)	1.269.028 m ² .
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA	DE 0,25 m ² /m ² (1)
DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS	16 viviendas /Ha (2)
CATEGORÍA	Residencial de mínima densidad

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial y Programa de Actuación
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
PROGRAMACIÓN	1º Cuatrienio

CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA	- Edificación residencial: Vivienda unifamiliar, agrupada, aislada y pareada. Vivienda colectiva en tres plantas (B+2) - Edificación terciario: Edificación aislada con altura máxima de tres plantas más ático. (B+2+A) - Edificaciones al servicio del uso deportivo dentro del ámbito del LIC Pequeñas edificaciones destinadas al mantenimiento del golf, tipo casetas.
------------------	---

(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.

	VISADO Normal	16/05/2005 121100/34529
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG		
Visado Telemático Autores: SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA		
El Colegio garantiza la firma digital de los Autores		

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

Para el desarrollo del sector se deberá tener en cuenta:

- Las estipulaciones correspondientes al "Convenio Urbanístico para el desarrollo de una zona deportiva y residencial en el sector denominado Villarreal, con la mercantil Blue-Lor, S.A.", de fecha 28 de enero de 2002.
- Las medidas protectoras y correctoras y el Programa de Vigilancia contenido en el Estudio de Impacto Ambiental de la Modificación Puntual del P.G.O.U., en paraje Villarreal, Diputación de Purias (Expediente 873/01).
- Las prescripciones técnicas incluidas en la Declaración de Impacto Ambiental emitida por la Secretaría sectorial de Agua y Medio Ambiente, de fecha 8 de julio de 2003.

CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ACTUACIONES INCLUIDAS EN EL L.I.C.

Se admite la ubicación de un Campo de prácticas de golf y Edificación hotelera en el emplazamiento señalado en planos como 1, en ningún momento ni bajo ninguna circunstancia podrán superar el camino de acceso al interior de la finca, por el noreste, ni la Rambla del Madroñal, por el suroeste. La zona así delimitada tiene una superficie total de 36.110 m², sobre la que se admitirá una edificabilidad máxima de 3.000 m², y corresponde a la zona delimitada con las siguientes coordenadas UTM (X,Y):

621873,4157436	621897,4157438	621935,4157418	622011,4157388
622052,4157339	622073,4157321	622102,4157299	622107,4157246
622124,4157223	622114,4157209	622117,4157195	622063,4157198
622029,4157169	622003,4157178	621986,4157222	621976,4157244
621911,4157264	621899,4157265		

Se admite la ubicación de un Complejo hotelero, convenciones y reuniones en el emplazamiento señalado en planos como 2, que cuenta con 21.342,84 m². El uso terciario se desarrollará colindante con el límite del LIC, en los terrenos más llanos y deteriorados por la minería, en una zona de una superficie total de 10.822 m², y corresponde a la zona delimitada con las siguientes coordenadas UTM (X,Y):

6218855,4157510	6219893,4157517	6219930,4157517	6219962,4157543
6219980,4157575	6219969,4157612	6219945,4157626	6219907,4157609
6219842,4157590			

CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES

1.- En cumplimiento del artículo 6 de la Directiva 92/43/CEE deberá elaborarse un Estudio de Impacto Ambiental de forma previa al planeamiento de desarrollo, que deberá valorar de forma específica la repercusión del nuevo enclave sobre el LIC.

2.- Será necesaria la realización de estudio de Impacto Ambiental que valore especialmente las repercusiones del desarrollo del planeamiento sobre la fauna amenazada, flora, vegetación autóctona y sobre el paisaje.



VISADO
Normal

16/05/2005
121100/34529

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG

Autores: SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS CONEXIONES DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

Distribución de agua	Nueva arteria D 180 desde el depósito de Purias.
Saneamiento	Conexión a colector y nuevo pozo filtrante.
Energía eléctrica	Conexión a red media Purias

6.2. Reservas del Suelo propias del Plan Parcial.

De acuerdo con la Ley 1/2001 de 24 de abril del Suelo de la Región de Murcia, las cesiones vienen reguladas específicamente en su Art. 106.

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

Por lo tanto, las reservas de suelo son las del indicado en el Art. 106, correspondientes a los Planes Parciales de uso global Residencial de mínima densidad (Art. 101 Ley del Suelo).

- **Para espacios libres (art. 106 L.S.)**

Sistema General de Espacios Libres:

Comprende el ámbito ocupado por la afección de LIC dentro de la finca original y que se cede según convenio urbanístico firmado entre el Ayuntamiento de Lorca y la Promotora del presente P.P.

Sistema Local de Espacios Libres:

La cesión para zonas verdes del Plan Parcial será como mínimo el 10 % de la superficie total del sector.

$$0,10 \times 1.269.028,00 \text{ m}^2 = 126.903,00 \text{ m}^2 \approx 12,69 \text{ Has.}$$

Cesión prevista en el Plan Parcial: $128.364,55 \text{ m}^2 = 12,83 \text{ Has.}$ Cumple

Los lugares reservados para este fin se distribuyen por todo el sector ordenado cumpliendo con unas magnificas condiciones naturales, de paisaje, soleamiento y en lugares de fácil acceso para el disfrute de todos los usuarios de la urbanización.

- **Para equipamientos (art. 106 L.S.)**

La localización de los espacios dedicados a equipamientos pretende el conseguir la concentración de la actividad que generan, de forma que se respete al máximo un alto nivel de la privacidad de las zonas estrictamente residenciales.

Dentro de estos equipamientos se encuentran:

Centros Educativos, Docentes, Culturales, Sanitarios, Administrativo, Deportivos y Sociales. Mínimo 5 % de la superficie total del Sector.

$$0,05 \times 1.269.028,00 \text{ m}^2 = 63.451,00 \text{ m}^2.$$

Cesión prevista en el Plan Parcial: $63.456,89 \text{ m}^2.$ Cumple



- **Red viaria.**

La superficie destinada a viales en función de la ordenación diseñada es de 113.404,77 m² suponiendo un 9 % sobre el total de la superficie ordenada.

- **Plazas de Aparcamiento Público. (art 106 L.S.)**

Se reservará una plaza por cada 100 m² construidos, con independencia de los que en la misma proporción se prevean para aparcamientos privados vinculados a la edificación.

Así mismo, teniendo en cuenta que el número de viviendas previsto para el Sector es de 2.030 unidades, se prevén 2.030 plazas de aparcamiento público en superficie. Éstos se localizarán en batería o en línea, a lo largo de los viales, en uno o ambos márgenes y concretamente en las zonas donde se prevé mayor concentración de la actividad de los usuarios de la urbanización.

Con objeto de dar cumplimiento al apartado 7 del Informe emitido por la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, la red de aparcamientos se ha repartido más uniformemente en todo el Sector, de forma que se encuentre en las áreas residenciales. También se han previsto aparcamientos públicos en los tramos de viario que acaban en fondo de saco.

No obstante y de acuerdo con la Ley del Suelo de la Región de Murcia, si se considera necesario, se permitirá para este uso, la utilización del subsuelo de las zonas de aparcamiento y de las zonas verdes.

El 2% de las plazas previstas se destinará a aparcamientos adaptados para minusválidos.

6.3. Zonificación.

De acuerdo con la ordenación y las alineaciones propuestas en este Plan Parcial resultan las siguientes Zonas de Normativa Homogénea basado ello, en un uso global residencial, que define el carácter del desarrollo proyectado, y concretándose posteriormente en un nivel de pormenorización que se refleja en la ordenación y zonificación del sector y cuya composición es la siguiente:

ZONA CO: Residencial en Condominios.

ZONA UA: Residencial Unifamiliar Aislada. (Grado 1).

ZONA UB: Residencial Unifamiliar Aislada. (Grado 2).

ZONA T: Uso Terciario.

TH: Hotelero.

TT: Apartamentos Turísticos.

TC: Comercial y Oficinas.

TP: Aparcamientos.

ZONA ZG: Campo de Golf. Equipamiento Deportivo Privado.

ZONA ZV: Espacios Libres. Zonas Verdes. Sistema Local.

ZONA EQ: Equipamientos de Dominio y Uso Público.

ZONA VP: Viales y Aparcamientos Públicos.

ZONA ZR: Dominio Público Hidráulico (Ramblas del Madroñal y Zapallojal)



Los usos de las zonas homogéneas expuestos anteriormente se desarrollarán a través de una ordenanza específica para cada uno de ellos.

6.4. Cuadro de superficies y de las determinaciones del Plan Parcial.

- **Determinaciones Urbanísticas del Plan Parcial.**

Superficie total del Sector	1.269.028,00 m ² .
Superficie del Dominio Público Hidráulico	130.295,00 m ² .
<hr/>	
Superficie computable del Sector	1.138.733,00 m ² .

Aprovechamiento de Referencia = 0,25 m²/m².

Edificabilidad máx. permitida:
 $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 1.138.733 \text{ m}^2 = 284.683,25 \text{ m}^2 \cdot \text{T}.$

Densidad máx. de viviendas = 16 viv/Ha.

Máximo nº de viviendas:
 $16 \text{ viv/Ha} \times 126,90 \text{ Has} = 2.030 \text{ viviendas}.$

	VISADO	16/05/2005
	Normal	121100/34529
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG		
Visado Telemático		
Autores: SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA		
El Colegio garantiza la firma digital de los Autores		

- **Superficies destinadas a uso residencial y edificabilidades.**

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

CUADRO DE CONDOMINIOS

PARCELA	SUP. PARCELA M ²	ZONIFICACIÓN	ALTURAS MÁXIMAS	EDIFICABILIDAD M ² .TECHO	Nº VIVIENDAS
CO-1	4.810,42	ZONA CO	B+II+BC	4.164,05	35
CO-2	24.788,14	ZONA CO	B+II+BC	22.185,39	204
CO-3	12.757,55	ZONA CO	B+II+BC	11.418,01	108
CO-4	11.170,30	ZONA CO	B+II+BC	9.997,42	91
CO-5	3.970,37	ZONA CO	B+II+BC	3.553,48	32
CO-6	4.578,93	ZONA CO	B+II+BC	4.098,14	37
CO-7	6.145,45	ZONA CO	B+II+BC	5.500,18	50
CO-8	8.987,17	ZONA CO	B+II+BC	8.043,52	73
CO-9	9.206,81	ZONA CO	B+II+BC	8.240,09	75
CO-10	13.980,85	ZONA CO	B+II+BC	12.512,86	118
CO-11	2.882,32	ZONA CO	B+II+BC	2.579,68	24
CO-12	12.376,52	ZONA CO	B+II+BC	11.076,99	105
CO-13	3.190,05	ZONA CO	B+II+BC	2.855,09	26
CO-14	4.645,68	ZONA CO	B+II+BC	4.157,88	38
CO-15	7.557,57	ZONA CO	B+II+BC	6.764,03	53
CO-16	7.656,95	ZONA CO	B+II+BC	6.852,97	63
CO-17	7.173,76	ZONA CO	B+II+BC	6.420,52	59
CO-18	7.065,88	ZONA CO	B+II+BC	6.323,96	58
CO-19	4.017,40	ZONA CO	B+II+BC	3.595,57	33
CO-20	11.554,43	ZONA CO	B+II+BC	10.341,21	94
CO-21	13.249,86	ZONA CO	B+II+BC	11.469,49	97
CO-22	12.531,00	ZONA CO	B+II+BC	11.215,25	106
CO-23	6.545,57	ZONA CO	B+II+BC	5.858,29	53
CO-24	10.722,86	ZONA CO	B+II+BC	9.596,96	88
CO-25	13.275,73	ZONA CO	B+II+BC	11.888,95	112
TOTAL	224.841,57	ZONA CO	B+II+BC	200.709,98	1832

B = Planta Baja.
 II = 2 plantas.
 BC = Aprovechamiento del espacio Bajo Cubierta.
 Atic. = Planta Ático

El número de viviendas asignado tiene carácter indicativo.

	VISADO	16/05/2005
	Normal	121100/34529
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG		
Visado Telemático		
Autores: SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA		
El Colegio garantiza la firma digital de los Autores 30		

CUADRO UNIFAMILIAR AISLADA (Grado 1)

PARCELA	SUP. PARCELA M ²	ZONIFICACIÓN	ALTURAS MAXIMAS	EDIFICABILIDAD M ² .TECHO	Nº VIVIENDAS
UA-1	3.138,25	ZONA UA	B+I+BC	1.170,00	9
UA-2	6.157,62	ZONA UA	B+I+BC	1.560,00	12
UA-3	5.830,67	ZONA UA	B+I+BC	2.080,00	16
UA-4	4.504,71	ZONA UA	B+I+BC	1.690,00	13
UA-5	1.739,69	ZONA UA	B+I+BC	260,00	2
UA-6	712,13	ZONA UA	B+I+BC	260,00	2
UA-7	1.341,35	ZONA UA	B+I+BC	390,00	3
UA-8	3.628,82	ZONA UA	B+I+BC	1.040,00	8
UA-9	636,60	ZONA UA	B+I+BC	130,00	1
UA-10	8.723,23	ZONA UA	B+I+BC	2.600,00	20
UA-11	2.857,98	ZONA UA	B+I+BC	1.040,00	8
TOTAL	39.271,05	ZONA UA	B+I+BC	12.220,00	94

CUADRO DE UNIFAMILIAR AISLADA (Grado 2)

PARCELA	SUP. PARCELA M ²	ZONIFICACIÓN	ALTURAS MÁXIMAS	EDIFICABILIDAD M ² .TECHO	Nº VIVIENDAS
UB-1	2.264,89	ZONA UB	B+I+BC	600,00	2
UB-2	6.938,36	ZONA UB	B+I+BC	2.700,00	9
UB-3	3.693,10	ZONA UB	B+I+BC	1.500,00	5
UB-4	2.843,73	ZONA UB	B+I+BC	1.200,00	4
UB-5	10.909,63	ZONA UB	B+I+BC	4.500,00	15
UB-6	4.287,55	ZONA UB	B+I+BC	1.500,00	5
UB-7	3.045,13	ZONA UB	B+I+BC	1.200,00	4
UB-8	12.680,26	ZONA UB	B+I+BC	4.500,00	15
UB-9	8.645,22	ZONA UB	B+I+BC	3.600,00	12
UB-10	3.169,23	ZONA UB	B+I+BC	900,00	3
UB-11	9.343,41	ZONA UB	B+I+BC	3.600,00	12
UB-12	1.884,15	ZONA UB	B+I+BC	600,00	2
UB-13	11.460,94	ZONA UB	B+I+BC	4.500,00	15
UB-14	748,70	ZONA UB	B+I+BC	300,00	1
TOTAL	81.914,30	ZONA UB	B+I+BC	31.200,00	104

B = Planta Baja.
 II = 2 plantas.
 BC = Aprovechamiento del espacio Bajo Cubierta.
 Atic. = Planta Ático

El número de viviendas asignado tiene carácter indicativo.

	VISADO Normal	16/05/2005 121100/34529
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG Visado Telemático Autores: SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA	
El Colegio garantiza la firma digital de los autores 31		

- Superficies destinadas a uso terciario y edificabilidades.

PARCEL A	SUP. PARCELA M ²	ZONIFICACIÓN	ALTURAS MÁXIMAS	EDIFICABILIDAD M ² .TECHO
TH-1	13.104,08	ZONA T	B+II+ATIC.	12.500,00
TT-1	5.129,01	ZONA T	B+II+ATIC.	4.439,83
TT-2	4.747,07	ZONA T	B+II+ATIC.	4.229,64
TT-3	7.038,37	ZONA T	B+II+ATIC.	6.271,19
TT-4	9.698,06	ZONA T	B+II+ATIC.	8.394,95
TC-1	2.406,84	ZONA T	B+I	1.500,00
TC-2	846,33	ZONA T	B+II+ATIC.	717,66
TC-3	1.357,27		B+I	1.000,00
TP	2.468,84	ZONA T		
CO-2		ZONA CO	Comercial P. Baja	1.000,00
CO-15		ZONA CO	Comercial P. Baja	1.000,00
TOTAL	46.795,87	ZONA T		39.053,27

CUADRO DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO PRIVADO

PARCELA	SUP. PARCELA M ²	ZONIFICACIÓN	ALTURA MAXIMA	EDIFICABILIDAD M ² .TECHO
1	440.684,00	ZONA ZG	B + I	1.500,00
TOTAL	440.684,00			1.500,00

La edificabilidad en la Zona ZG (Campos de Golf) está destinada al parque de maquinaria, estación depuradora y casetas en el campo de prácticas.

- B = Planta Baja.
 II = 2 plantas.
 BC = Aprovechamiento del espacio Bajo Cubierta.
 Atic. = Planta Ático

CUADRO RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS PRIVADOS.

USO	EDIFICABILIDAD M ² .T	Nº VIVIENDAS
RESIDENCIAL CO	200.709,98	1.832,00
RESIDENCIAL UA	12.220,00	94,00
RESIDENCIAL UB	31.200,00	104,00
TERCIARIO	40.553,27	
TOTAL	284.683,25	2.034,00



VISADO
Normal

16/05/2005
121100/34529

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG
 Visado Telemático
 Autores: SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA

- **Superficies destinadas a dotaciones.**

Espacios Libres-Zonas Verdes (Sistema Local) = 128.364,55 m².

PARCELAS	SUPERFICIE PARCELA	ZONIFICACIÓN
1	11.098,44	ZONA ZV
2	16.920,77	ZONA ZV
3	4.088,70	ZONA ZV
4	4.337,16	ZONA ZV
5	5.112,16	ZONA ZV
6	2.203,00	ZONA ZV
7	3.740,82	ZONA ZV
8	3.160,87	ZONA ZV
9	4.145,94	ZONA ZV
10	16.197,95	ZONA ZV
11	3.628,04	ZONA ZV
12	2.551,25	ZONA ZV
13	4.884,33	ZONA ZV
14	8.235,54	ZONA ZV
15	1.968,91	ZONA ZV
16	22.134,35	ZONA ZV
17	4.380,97	ZONA ZV
18	2.925,86	ZONA ZV
19	3.982,11	ZONA ZV
20	2.667,38	ZONA ZV
TOTAL	128.364,55	ZONA ZV

Equipamientos de Dominio y Uso Público = 63.456,89 m².

PARCELA	SUPERFICIE	ZONIFICACIÓN
EQ-1	21.366,75	ZONA EQ
EQ-2	10.072,10	ZONA EQ
EQ-3	10.935,31	ZONA EQ
EQ-4	21.082,73	ZONA EQ
TOTAL	63.456,89	ZONA EQ

- **Previsión de viviendas.**

El máximo número de viviendas está fijado en 16 viviendas/ha.
 16 viv./Ha x 126,90 Has = 2.030 viviendas máximo.

	VISADO Normal	16/05/2005 121100/34529
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG <small>Visado Telemático</small> Autores: SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA	
El Colegio garantiza la firma digital de los Autores 33		

- **Plazas de aparcamiento.**

En cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 106 de la Ley del Suelo los aparcamientos públicos son independientes de los que se prevén en los aparcamientos privados vinculados a la edificación.

Número de plazas de aparcamiento en superficie = 2.030 plazas.
 Reserva mínima para minusválidos = 2 % = 40 plazas.

- **Superficie de Viales.**

La zona destinada a viales es la constituida por los de nueva creación y se corresponde con el resto de la superficie del sector, no ocupada por la edificación, por las zonas ajardinadas privadas, por el equipamiento deportivo del golf y por las dotaciones.

Superficie viales = 113.404,77 m².

6.5. Cesiones obligatorias y gratuitas a favor del Ayuntamiento.

De acuerdo con las exigencias de la Revisión del P.G.M.O. de Lorca y la Legislación vigente, serán de cesión libre y gratuita a favor del Ayuntamiento los siguientes terrenos:

- **Zonas Verdes (Z.V.):**

La superficie destinada a Zonas Verdes es de 128.364,55 m².Suelo

- **Equipamientos:**

La superficie destinada a equipamientos es de 63.456,89 m².Suelo

- **Suelo residencial (10 %):**

De conformidad con el Reglamento de Gestión y con la vigente Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia, serán de cesión a favor del Ayuntamiento el suelo edificable correspondiente al 10 % del Aprovechamiento del Sector, es decir:

$$10 \% \text{ s/ } 284.683,25 \text{ m}^2 \cdot T = 28.468,32 \text{ m}^2 \cdot T.$$

Este aprovechamiento se repartirá de la siguiente forma:

PARCELA	SUP. PARCELA M2	ZONIF.	ALTURA MAX.	EDIFICABILIDAD M2.TECHO	Nº VIVIENDAS	APART. TURISTICO M2.TECHO
CO-1	4.810,42	ZONA CO	B+II+BC	4.164,05	35	
CO-21	13.249,86	ZONA CO	B+II+BC	11.469,49	97	
TT-1	5.129,01	ZONA T	B+II+ATIC.	4.439,83		4.439,83
TT-4	9.698,06	ZONA T	B+II+ATIC.	8.304,95		8.304,95
TOTAL	32.887,35			28.468,32	132	12.834,78

VISADO
Normal
 Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia, S.R.L.
 Visado Telemático
 Autores: SEBASTIAN MINARRO GARCIA

- **Viales:**

La superficie destinada a viales es de 113.404,77 m².Suelo.

- **Cuadro resumen de superficies según calificación del suelo en el ámbito del sector:**

USOS	SUPERFICIE M²
RESIDENCIAL	346.026,92
TERCIARIO	46.795,87
DEPORTIVO-GOLF	440.684,00
EQUIPAMIENTOS	63.456,89
ZONAS VERDES	128.364,55
DOMINIO PUBLICO HIDRÁULICO	130.295,00
VIALES	113.404,77
TOTAL	1.269.028,00

7. GESTION DE PLANEAMIENTO – UNIDADES DE ACTUACION.

7.1. División poligonal – Justificación de las delimitaciones.

Dadas las características de la actuación se considera oportuna que exista una **sola Unidad de Actuación**.

7.2. Sistema de Actuación.

Los Sistemas de Actuación son los recogidos en el Artículo 171 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

El previsto para este Plan Parcial es el de Compensación. La Mercantil Blue-Lor, Promotora del mismo, es la propietaria del 99,12% de la superficie del Sector.

El desarrollo del Plan Parcial requiere conforme al Reglamento de Planeamiento la aprobación de los correspondientes Proyectos de Reparcelación y de Urbanización, como paso previo a cualquier actuación edificatoria.

EL ARQUITECTO

EL INGENIERO DE C.C.P.



ORDENANZAS

1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

1.1. Objeto y ámbito de aplicación.

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

El objeto es la redacción de unas Normas Urbanísticas mínimas y necesarias para la ordenación del Sector, que establecerán la regulación del uso del suelo y de la edificación tanto pública como privada.

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

Serán de aplicación subsidiaria las Normas de la Revisión del P.G.M.O. de Lorca, así como la Ley del Suelo y los Reglamentos en vigor.

1.2. Normas de rango superior del Planeamiento a desarrollar.

El Plan Parcial se ha formulado de acuerdo con las prescripciones del Ordenamiento Urbanístico de rango superior, y en especial:

- Ley 6/98 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
- Ley del Suelo de la Región de Murcia (Ley 1/2001).
- Revisión del P.G.M.O. de Lorca aprobado definitivamente por Pleno del Ayuntamiento de Lorca el 25 de Octubre de 2.004.

1.3. Terminología de conceptos.

Respecto a la terminología de conceptos generales, tales como: superficie, parcelación, alineación de calle, de fachada, ocupación, volumen edificable, edificabilidad, etc., se estará a lo indicado en la Revisión del P.G.M.O. de Lorca, tanto en su Normativa General como en su Normativa Particular para este tipo de suelos, así como en la Normativa del presente Plan Parcial.

2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

El Régimen Urbanístico tiene por finalidad regular y desarrollar el contenido básico del derecho de propiedad en la totalidad de la superficie que abarca el Plan Parcial, y fijar las condiciones que deben cumplir los planes y proyectos que desarrollen la ordenación.

Los terrenos objeto del presente Plan Parcial pasan a clasificarse como Suelo Urbano en aplicación del Artículo 105 de la L.S. 1/2001 de la Región de Murcia.

	VISADO Normal	16/05/2005 121100/34529
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG Visado Telemático Autores: SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA	
El Colegio garantiza la firma digital de los Autores 36		

2.1. Calificación del Suelo.

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

ZONA CO: Residencial en Condominios.

ZONA UA: Residencial Unifamiliar Aislada. (Grado 1).

ZONA UB: Residencial Unifamiliar Aislada. (Grado 2).

ZONA T: Uso Terciario.

TH: Hotelero.

TT: Apartamentos Turísticos.

TC: Comercial y Oficinas.

TP: Aparcamientos.

ZONA ZG: Campo de Golf. Equipamiento Deportivo Privado.

ZONA ZV: Espacios Libres. Zonas Verdes.

ZONA EQ: Equipamientos de Dominio y Uso Público.

ZONA VP: Viales y Aparcamientos Públicos.

ZONA ZR: Dominio Público Hidráulico (Ramblas del Madroñal y de Zapata).

2.2. Régimen relativo a los Estudios de Detalle.

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

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

En 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 la ocupación del suelo, de las alturas máximas, de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni tampoco la alteración del uso exclusivo o predominante asignado por aquel. No obstante lo anterior, los Estudios de Detalle podrán contener parámetros reguladores y determinaciones que complementen y aclaren sus contenidos, respetando en todo caso las determinaciones del planeamiento de ámbito superior.

No podrán contener determinaciones propias del planeamiento superior que no estuvieran previamente establecidas en el mismo.

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

Todas las zonas denominadas en el plano de zonificación CO (Residencial en Condominios), TH, TT y TC (Terciario Hotelero, Apartamentos Turísticos y Comercial), se podrán desarrollar a través de Estudios de Detalle y mediante

**VISADO** 16/05/2005
121100/34529
Visado Telemático
Autores: SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA SRG

El Colegio garantiza la firma digital de los autores 37

éstos se permitirá la transferencia de aprovechamiento, tanto en edificabilidad, como en el número de viviendas de una parcela a otra dentro del presente Plan Parcial sin incrementar las condiciones globales de edificabilidad ni el número máximo de viviendas asignado. Todo esto se materializará a través de los correspondientes documentos públicos y según los procedimientos legalmente establecidos.

Los Estudios de Detalle deberán ser elaborados por los Arquitectos que sean designados por la Promotora.

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 permiten agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones.

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

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

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

La nueva parcelación será objeto de Licencia Municipal.

El Plan Parcial incluye un plano parcelario que permite justificar la Ordenación prevista. El plano parcelario no es vinculante.

2.4. Proyectos de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos requeridos por el Artículo 159 de la L.S. 1/2001 de la Región de Murcia y por el Capítulo VII del Título I del Reglamento de Planeamiento, así como por lo que se derive del cumplimiento de las condiciones impuestas por el P.P.

En el desarrollo de las previsiones del P.P., los Proyectos de Urbanización podrán abarcar uno o varios polígonos de actuación, pero teniendo en cuenta que la totalidad de los mismos forma 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, si procede, teniendo en cuenta la división en polígonos y etapas de actuación.

Como condición previa a la edificación deberá estar aprobado el o los Proyectos de Urbanización correspondientes.

Igualmente, en el caso de que se realice un Estudio de Detalle para la ordenación interior de parcelas se seguirá previa a las edificaciones, la aprobación del correspondiente Proyecto o Anexo de Urbanización que afecte a la totalidad de ese Estudio de Detalle.

(DIA) Con carácter previo a su Aprobación, se remitirá a la Dirección General de Medio Natural el Proyecto de Urbanización, al objeto de comprobar la coherencia con el condicionado ambiental y establecer, en su caso, las correcciones o modificaciones que sean precisas.



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

Red Viaria.

- **Trazado Viario.**

Las Obras de Urbanización de los viales se realizarán de acuerdo con las especificaciones de diseño contenidas en este Plan y las establecidas por el Ayuntamiento de Lorca. El esquema de aceras, calzadas y aparcamientos podrá ser alterado por el Proyecto de Urbanización sin modificar las alineaciones.

En el diseño del viario, se incluirá tanto el rodado como el peatonal o el compatible para ambos tipo de tráfico. En las vías de tráfico local, se entenderá compatible la circulación de bicicletas con el tráfico rodado general, por lo que se tomarán las medidas que garanticen la compatibilidad de la velocidad de ambos tipo de tráfico.

En las calles de anchura inferior o igual a 8 m, no se separará aceras y calzada y serán compatibles para el tráfico rodado y peatonal en su caso.

Las calles de anchura superior o igual a 10 m, incluirán arbolado de hoja caduca en alineaciones que podrán instalarse en las aceras o bandas de aparcamiento.

Se utilizará pavimento de asfalto fonoabsorbente en todas las vías de circulación así como en los viales internos.

Se limitará la velocidad máxima de los vehículos a 50 km/h en las vías de tráfico segregado; a 30 km/h en las vías de tráfico compatible con el de bicicletas y al paso de personas en las calles de tráfico compatible con el peatonal.

Para cumplir con lo previsto en la Ordenanza de Limpieza Viaria, Almacenamiento y Recogida de Desechos y Residuos Sólidos, y en especial con respecto a los contenedores y el servicio de recogida de éstos, se reservarán los espacios precisos para su localización y manipulación.

En las áreas de aparcamiento no se procederá a la pavimentación indiscriminada de toda su superficie, sino que se reservará el espacio preciso para incluir la plantación de arbolado y jardinería. Se dotará de las instalaciones de riego y alumbrado correspondientes.

- **Pavimentación.**

- Para la elección del pavimento se tendrá en cuenta el carácter del entorno, sus colores y texturas, así como la función de la calle dentro de la estructura urbana.

- En las calles peatonales se recomienda el uso de pavimentos modulares, adoquinados en piedra, prefabricados de hormigón, cerámicos, etc.

Estos materiales podrán combinarse con planos de hormigón visto, que deberán tener un tratamiento superficial adecuado (fratasado, cepillado, etc.).

En aceras el pavimento a utilizar será antideslizante.

	VISADO Normal	16/05/2005 121100/34529
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG		
Visado Telemático		
Autores: SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA		
El Colegio garantiza la firma digital de los Autores		

- **Senderos y vías ciclistas.**

Para su diseño y demás elementos de infraestructura habrá de tener en cuenta lo reflejado en el Artículo 103.3 de la Normativa de la Revisión del P.G.M.O. de Lorca.

- **Tipología de calles.**

Los tipos de calles que se distinguen son los siguientes:

- Calles de tráfico rodado y peatonal reguladas por las condiciones indicadas en el apartado anterior de Red Viaria.
- Calles de coexistencia en las que se admite la circulación de vehículos a velocidades inferiores a 20 km/h.
- Calles peatonales para uso exclusivo del peatón y excepcional de vehículos.

Saneamiento.

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

- La red podrá ser unitaria o separativa, se deberá justificar la solución adoptada.
- La velocidad de circulación del agua será de 1 a 5 metros.
- Cámaras de descarga: se dispondrán en la cabecera de los colectores con capacidad de 600 litros.
- Los diámetros de las tuberías estarán comprendidos entre 30 y 60 cm; serán de hormigón centrifugado en masa de enchufe campana, de junta elástica y series del MOPU según cálculos para diámetros inferiores a 400 mm y armado para tuberías de mayor calibre.
- La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 metros (excepto en Emisario).
- Las conducciones serán subterráneas siguiendo el trazado de la red viaria o de los espacios libres públicos. El recubrimiento mínimo de la tubería, medido desde su generatriz superior, será de 1,50 m.
- Las juntas deberán ser estancas. Se utilizará la solución elástica mediante junta de goma.
- Se prohíbe la utilización de uniones rígidas de corchete, salvo en casos justificados.

En el plano correspondiente se refleja el esquema de la red de saneamiento la cual vierte en la EDAR ubicada al norte del sector, en la zona topográficamente más baja del este.

Depuración.

- El sector contará con un sistema de depuración autorizado por la compañía Aguas de Lorca.
- El plan de depuración será de tratamiento terciario.



Se refleja su emplazamiento, en el plano del esquema de la red de saneamiento adjunto.

- Las aguas residuales serán tratadas y regeneradas, con el objeto de que sean reutilizadas como aguas de riego para los futuros campos de golf del sector.

Red de distribución.

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

- Tubería de fundición dúctil de diámetro mínimo 10 mm.
- El recubrimiento mínimo de la tubería desde su generatriz superior será de 1 metro.
- La presión de servicio de las tuberías será como mínimo de 10 atm.
- La velocidad máxima admisible será de 0,5 a 1,5 m/sg.
- Las tuberías irán bajo las aceras o zonas verdes.
- Se dispondrán puntos de toma en todas las parcelas.
- La dotación de agua será como mínimo de 0,5 l/sg. habitante, con punta de 2,4 l/sg.
- La red general de suministro dispondrá de un depósito regulador con capacidad para el consumo total de cada polígono en su día.
- En la red de distribución se dispondrán bocas de riego e hidrantes según la normativa municipal.

Protección contra incendios.

- La protección contra incendios se resolverá mediante hidrantes del tipo y calibre determinados por los servicios técnicos municipales; se situarán a las distancias señaladas por la Normativa vigente, así como junto a los edificios de equipamientos y aquellos susceptibles de mayor riesgo.
- La instalación se ajustará a lo que establezca el Servicio Municipal de Agua.

Redes de energía eléctrica.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de energía eléctrica serán las siguientes:

- La red de alta tensión (A.T.) será de conductores de aluminio-acero.
- La red de baja tensión (B.T.) serán de tipo trenzada con conductores aislados P.R.C.
- La tensión en alta tensión (A.T.) será la normalizada por la compañía de la zona y en baja tensión (B.T.) será de 380-220 V.
- Los centros de transformación se localizarán y diseñarán de forma que su exterior armonice con el carácter y con la edificación del sector. Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación.
- El tendido de baja será subterráneo y discurrirá bajo las aceras.
- Se prohíbe la instalación de contadores de lectura vistos en fachada. Las cajas se tratarán con los mismos acabados que en fachada.



Telecomunicaciones.

Las redes telefónicas y de telecomunicaciones serán subterráneas, así como los distintos tipos de arquetas. Los armarios de control, centrales telefónicas, etc., que resulten necesarios deberán integrarse en la edificación o en los cerramientos de parcela, evitándose su interferencia ambiental.

Alumbrado Público.

Constituirá un elemento caracterizador del espacio urbano debiendo cuidar tanto la forma de iluminar como el diseño de sus elementos vistos, que deberá integrarse en tipología y escala en el entorno.

Los requerimientos luminotécnicos recomendados vienen recogidos en el Artículo 106.2 de la Normativa de la Revisión del P.G.M.O. de Lorca. Se deben respetar los valores mínimos de iluminación que se indican.

Los Proyectos de Alumbrado Público se sujetarán a las siguientes condiciones mínimas:

- La red de Alumbrado Público será subterránea a base de cable de cobre, con aislamiento de 1.000 V. bajo tubo de PVC, hormigón, fibrocemento ligero, etc.
- Los báculos serán galvanizados en caliente por inmersión de chapa de 3 ó 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 resistente.
- Las lámparas serán de sodio de alta o baja presión según 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 y 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 alejado de la calzada y siempre a una distancia del bordillo superior a 1 m.
- Se recomiendan disposiciones de báculos unilaterales o bilaterales al tresbolillo, alternando con arbolado o jardineras.
- El alumbrado público será de trazado unilateral y se conducirá por la acera contraria a la de la red de A.T.
- Se evitará adoptar soluciones de doble alumbrado, recomendándose el uso de alumbrado de carácter peatonal, también para alumbrar la calzada en las calles de coexistencia.
- Para las vías de acceso e interiores del polígono, de acuerdo con la recomendación del Documento nº 12 (1075) 2ª Edición de la Comisión Internacional de L'Eclairage, el alumbrado público de polígono deberá cumplir las condiciones siguientes:



Luminación media.	1cd/m ² .
	L. min.
	=0,4
	L.med.
Uniformidades	L.min.
	=0,5
	L.med.
	Molesto: 4

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

Zonas Verdes y Espacios Libres.

Las condiciones que se deben cumplir en el Proyecto de Urbanización son las siguientes:

En cuanto al arbolado existente:

Se seguirán todas las recomendaciones indicadas en el Estudio de Impacto Ambiental respetando y restaurando las masas arbóreas existentes y los árboles catalogados.

(DIA) Se conservarán estrictamente todos los árboles monumentales identificados por el Estudio de Impacto Ambiental, en especial aquellos pertenecientes a especies protegidas por la Legislación Regional.

En cuanto a las nuevas Zonas Verdes:

- Su diseño se realizará con respeto a las alineaciones fijadas en el Plan Parcial y de tal forma que sirvan de franja amortiguadora entre las calles de los campos de golf y la zona residencial.
- Se procurará mantener la topografía actual evitando movimientos innecesarios de tierra. No obstante, podrán admitirse otras soluciones debidamente justificadas.
- Se procurará la interconexión entre las distintas Zonas Verdes, tanto en cuanto a la fauna como en cuanto a la accesibilidad racional y controlada.
- Se facilitará el intercambio e interconexión de las Zonas Verdes entre sí.

En cuanto al arbolado:

- En las zonas pavimentadas se tendrá en cuenta la relación entre la plantación que se proyecte y la relación con fachadas y vías de comunicación.
- Las dimensiones mínimas de alcorque serán de 0,80 m x 0,80 m de tierra libre.
- Para todo el arbolado será preceptiva la instalación de riego por goteo subterráneo con su correspondiente sistema.
- Las bocas de riego tendrán como mínimo un radio de acción de 30 m.

	VISADO Normal	16/05/2005
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG		121100/34529
Autores: SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA		
El Colegio garantiza la firma digital de los Autores		

- El marco de plantación dependerá de la especie elegida y el mínimo recomendado será de 4 m y el máximo de 10 m.

En cuanto a arbustos y plantas tapizantes:

Se utilizarán, además de en las zonas ajardinadas, para la estabilización de taludes y se recomienda la utilización de plantas tapizantes en las zonas de topografía irregular ya que requieren una menor conservación.

(DIA) Las especies vegetales a emplear en los Proyectos de Paisajismo y Jardinería provendrán de viveros autorizados que garanticen la procedencia y sistema de cultivo de las plantas así como el origen de la semilla. No obstante, podrán reutilizarse dentro del área de Proyecto las especies silvestres o cultivadas afectadas por las obras.

Mobiliario Urbano.

Los elementos que lo conforman, bancos, papeleras, vallas de protección, señales orientativas, etc, deberán formar un conjunto coherente en cuanto a diseño, escala, color y textura de los materiales, no sólo entre sí, sino también con relación a otros elementos vistos de la urbanización: farolas, pavimentos, etc.

Queda totalmente prohibido tanto para el uso público como privado, la utilización de mobiliario de P.V.C., resinas o de cualquier otro material de color blanco.

Las zonas para juegos de niños estarán perfectamente acotadas y delimitadas y su superficie será saneada y tratada con arena de miga y otros áridos de préstamo. Cumplirán con la Norma UNE-EN 1176.

En cuanto a la señalización urbana queda totalmente prohibida la colocación de carteles publicitarios de alquiler, venta, etc, tanto en las parcelas resultantes como en las edificaciones del presente Plan Parcial.

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 remitirán a la Revisión del PGM de Lorca, en cuanto a conceptos y normas fundamentales.

(DIA) 3.1. Normas de Urbanización.

Aprobación por parte de la Dirección General del Medio Natural del Proyecto Técnico de Traslocación de Tortuga Mora.

Protección del suelo y del relieve.

- Se minimizarán los movimientos de tierras y desmontes, mediante una adecuada planificación y zonificación de las distintas acciones vinculadas al Proyecto.
- Bajo ningún concepto se permitirá el relleno de las zonas colindantes al sector turístico-residencial o su el presente condicionado ambiental y establecer, en su caso, las correcciones o modificaciones que sean precisas.
- Se reutilizará la capa superior del suelo para labores de revegetación y restauración del suelo.
- Se respetarán las estructuras de retención de agua y suelo (diques) situados en las ramblas.
- En caso de utilizar en las explanaciones o en las urbanizaciones materiales de préstamo, éstos procederán de canteras legalmente autorizadas.

Protección del ambiente atmosférico.

Se adoptarán medidas destinadas a evitar o reducir las emisiones de polvo durante la ejecución de las obras asociadas a las distintas acciones del Proyecto.

Protección de la biocenosis.

Se adoptarán medidas destinadas a evitar los impactos de difusión derivados de las áreas edificables sobre las zonas sensibles periféricas.

Protección del Patrimonio Histórico y Cultural.

Se adoptarán medidas para minimizar la afección a elementos, estructuras, construcciones o elementos de interés histórico o etnológico (árboles y arboledas monumentales, miradores, acequias, boqueras, minas de agua, estructuras mineras de interés arqueológico-industrial, edificaciones rústicas de interés), (...).

	VISADO Normal	16/05/2005 121100/34529
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG		
Visado Telemático		
Autores: SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA		
El Colegio garantiza la firma digital de los Autores		45

3.2. 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 en zonas de equipamientos.

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

Agrupación y segregación de parcelas.

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

- 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 preceptiva la aprobación previa de un Estudio de Detalle que ordenará los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del presente Plan Parcial y podrá adaptar o reajustar las alineaciones y/o rasantes señaladas en el mismo, así como la Aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización, relativo al E.D. aprobado.
- En cualquier caso se requerirá licencia de Parcelación, conforme se prevé en las presentes Ordenanzas y en la Revisión del P.G.M.O. de Lorca.

Parcela edificable.

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

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

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

Condominio.

Son aquellas parcelas edificables de gran superficie sobre las que se ubicarán Conjuntos Residenciales o Terciarios y que estarán constituidos por

 **VISADO** **16/05/2005**
121100/34529
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG
Visado Telemático
Autores: SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA

El Colegio garantiza la firma digital de los Autores **46**

edificaciones de distinta tipología: Aislada, Vivienda Colectiva en Bloque Abierto, Apartamentos Turísticos, Vivienda Unifamiliar Agrupada, Pareada, etc. Estos complejos estarán integrados de tal forma, que reproducirán la organización, la riqueza ambiental y la complejidad de la arquitectura y del urbanismo mediterráneo.

El espacio común y proindiviso "No Edificado-VACIO" deberá adquirir tal protagonismo que el diálogo entre éste, las edificaciones y elementos arquitectónicos tales como: escaleras, arcos, zaguanes, patios, terrazas, jardines, fuentes, plazas, etc, cree secuencias tales que el interior de los edificios fluirá hacia los espacios exteriores colectivos; y el jardín y el patio, serán tan arquitecturas como lo es el interior del salón de una vivienda.

Se recurre a tipologías edificatorias abiertas con espacios privados comunitarios. Con esta solución, se obtendrán espacios privados no edificados de servicio comunitario en los bloques residenciales, diluyendo espacialmente la frontera física entre el espacio público y privado.

Los espacios comunitarios de estas manzanas abiertas se destinarán a aparcamientos, jardines, piscinas u otras actividades de esparcimiento que contribuirán a la creación de una oferta inmobiliaria atractiva.

Tipos de edificación.

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

Residencial Multifamiliar Abierta.

Es aquella que está constituida por cuerpos de edificación, alineados o no con las vías públicas, teniendo todo su frente la consideración de fachada; las condiciones de edificación serán las establecidas en la ficha de Ordenanza de Edificación Abierta, teniendo en cuenta que H se refiere a la altura definida en el Artículo 68 de las Normas del P.G.M.O. del bloque más alto.

Residencial Unifamiliar.

Aislada: es aquella que tiene todas sus fachadas exentas y retranqueadas de los linderos de la parcela.

Adosada o pareada: es aquella que tiene un testero unido a otra vivienda unifamiliar contigua.

Agrupada: es aquella que tiene dos o tres testeros unidos a viviendas unifamiliares contiguas, teniendo siempre una fachada retranqueada respecto a los límites de la parcela.

Apartamentos Turísticos.

Son edificios o conjuntos de apartamentos que se ofrecen, con los servicios turísticos correspondientes, en condiciones de disponibilidad inmediata y mediante precio, a usuarios que deseen pasar una estancia de días, semanas o meses, por motivos turísticos o de vacaciones.

Los apartamentos turísticos tienen la consideración de vivienda y tienen que disponer de las infraestructuras, las instalaciones y los equipamientos necesarios, de acuerdo con la normativa básica de la edificación, las

VISADO 16/05/2005
121100/34529
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG
Visado Telemático
Autores: SEBASTIAN MINARRO GARCIA

El Colegio garantiza la firma digital de los Autores **47**

condiciones mínimas de habitabilidad y las ordenanzas municipales que les sean aplicables. En cualquier caso, han de disponer de todos los servicios urbanísticos obligatorios, de los servicios de recogida y tratamiento de basuras, de tratamiento de aguas residuales y de todos los demás servicios que se consideren imprescindibles para poder ser objeto de utilización turística.

Los apartamentos turísticos podrán dividirse registralmente, de forma que puedan constituir unidades registrales independientes.

La explotación turística de los edificios o de los conjuntos de apartamentos turísticos de propiedad múltiple se debe llevar cabo mediante una única persona física o jurídica titular.

Dicha persona tiene que obtener un título jurídico de los propietarios, que le habilite suficientemente para la explotación turística del inmueble, con el objetivo de garantizar las responsabilidades que se deriven. La inscripción de las empresas explotadoras de apartamentos turísticos en el órgano competente de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia requerirá la presentación del citado título.

Edificación Terciario.

Es aquella edificación aislada destinada a la prestación de servicios al público, a las empresas y a organismos, tales como: alojamiento temporal, comercio, administración, etc.

Edificación Dotacional.

Es aquel tipo de edificación aislada destinada a edificios públicos y de equipamientos de todo tipo que hagan posible el desarrollo integral y el bienestar de los ciudadanos.

Condiciones de las viviendas y de los usos terciarios.

En cuanto a las condiciones de iluminación y ventilación: no se permitirán galerías o porches interpuestos entre las habitaciones y el exterior salvo que la superficie de huecos de la habitación a la galería e igualmente de la galería a la fachada sean de $\frac{1}{4}$ de la superficie de la habitación. La profundidad máxima de la galería o porche será de 3 m.

Alturas de edificación.

La altura y el número de plantas edificables serán las establecidas en la Normativa Particular para cada una de las zonas.

La altura será la distancia vertical, expresada en metros, medida desde la rasante del terreno o acera en contacto con la edificación hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de cada fachada.

También se expresa la altura de edificación por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial, o en su defecto, sobre el terreno o acera en contacto con la edificación.

	VISADO Normal	16/05/2005 121100/34529
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG	
Visado Telemático		
Autores: SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA		
El Colegio garantiza la firma digital de los Autores		48

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Por encima de la altura máxima de la edificación, se permite la construcción de:

- Cubierta o vertiente del tejado con una pendiente uniforme máxima del 40 %.
- Caja de ascensor y de escalera hasta una altura máxima de 4,50 m contados desde la altura máxima del edificio, pudiendo ubicarse estos elementos en la línea de fachada.
- Antepechos, barandillas y remates ornamentales hasta 2,20 m por encima de la altura máxima del edificio, a excepción de ornamentos aislados o elementos de cerrajería.
- Depósitos y otras instalaciones de los servicios exclusivos de la finca, que no podrán sobrepasar la altura máxima señalada en la cumbre del edificio, quedando inscritos dentro del plano a 45° dentro de la línea de fachada.
- Espacio bajo cubierta: donde lo definan las Ordenanzas y conforme a los Planos de Ordenación.
- Atico: donde lo definan las Ordenanzas y conforme a los Planos de Ordenación.

Por encima de la altura de cumbre, se permite:

- Chimeneas y aspiradores estáticos de conductos de ventilación activada con las alturas que determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación.
- Paneles de captación de energía solar.
- Antenas de telecomunicación, radio y televisión propias del edificio.
- Los torreones de remate de los núcleos de comunicaciones, que serán tratados como elementos arquitectónicos y volumétricos singulares de la edificación.

Aprovechamiento bajo cubierta.

Es el espacio que se desarrolla entre el último forjado de la edificación y la cubierta inclinada.

El espacio bajo cubierta habitable no podrá tener una altura libre inferior a 1,50 m en ningún punto y tendrá ventilación e iluminación directa en todas las estancias.

El aprovechamiento del espacio bajo cubierta quedará inscrito dentro de un plano de 40° trazado en la línea de fachada desde el punto de máxima altura del edificio; la altura máxima de la cumbre será de 4,5 m.

Atico.

Última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la de las restantes plantas y su fachada se encuentra retranqueada de los planos de la fachada exterior del edificio, un mínimo de 3 m y quedando dentro del plano a 45° trazados desde la línea de fachada.

La planta de cubiertas del ático será de tejado o de terraza no transitable, inaccesible e inhabitable.

Las construcciones de la planta ático podrán constituir fincas registrales independientes, estar vinculadas a la última planta edificada, como ampliación del espacio habitable, o a la totalidad del edificio como traseros.



Cubiertas.

Los tejados deberán ser rematados en fachadas por cornisas y la pendiente máxima será del 40 %. La altura máxima de la cumbrera de la cubierta, no superará los 4,50 m medidos conforme a los esquemas de los Artículos 78 y 79 de las Ordenanzas del Plan General.

Se permiten los escalonamientos de la cubierta de forma que creen huecos al exterior, y siempre que queden delimitados en la envolvente de 45º que formen el plano de fachada del edificio y el plano horizontal situado a la altura máxima permitida en cada caso.

Sótano y semisótanos.

Se entiende por sótano y semisótano aquellas plantas de la edificación que cumplan con los Artículos 72, 73 y 74 de la Normativa de la Revisión del P.G.M.O. de Lorca. En ningún caso se permitirán viviendas en las plantas sótano ni en las semisótano.

Los sótanos y semisótanos no computarán a efectos de la edificabilidad máxima autorizada.

Valla tipo.

El Proyecto de Urbanización deberá especificar el cerramiento de fachada con una valla tipo; en ella se señalarán los accesos de forma específica, así mismo en lo referente a las medianerías.

Los materiales a emplear serán los siguientes:

Zócalo de piedra natural careada hasta 0,80 m de altura y seto vegetal hasta una altura máxima de 1,80 m.

En parcelas de superficies inferiores a los 700 m, la valla estará constituida por un seto vegetal de una altura máxima de 0,80 m.

3.3. Condiciones de volumen.

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

Quedan incluidos en el conjunto del volumen:

- La superficie edificable de todas las plantas del edificio y el aprovechamiento bajo cubierta, con independencia del uso a que se destinen, a excepción de sótano o semisótano conforme a la definición del presente P.P.
- Las terrazas, balcones o cuerpos volados que dispongan de cerramiento, de acuerdo con el Artículo 81 de las Normas de Edificación del P.G.M.O.

Quedan excluidos en el conjunto de volumen:

- Los patios interiores, aunque sean cerrados.
- Los soportales y los pasajes de acceso a espacios libres y públicos.



- Las plantas diáfanas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior, que suponga rebasar la superficie total edificable.
- Las terrazas descubiertas o apergoladas tanto en madera, en acero como en hormigón o en cualquier otro material de acabado.
- Los elementos ornamentales de remate de cubierta y los que correspondan a escaleras, aparatos elevados o elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc).

En cada zona homogénea de ordenanza la edificabilidad vendrá definida por la suma de todas las superficies construidas sobre rasante.

3.4. Condiciones de uso.

Usos prohibidos: Se prohíbe cualquier uso no incluido en las presentes Ordenanzas.

3.5. Condiciones higiénicas.

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

(DIA) Quedarán estrictamente prohibidos en el sector turístico-residencial cualesquiera usos y actividades por cuya ejecución, ya sea en funcionamiento normal o por accidente, pudiera producirse contaminación significativa de cualquier clase de las aguas de drenaje que alcanzarán la Rambla del Madroñal.

3.6. 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 le sean de aplicación.

Serán de obligado cumplimiento como mínimo las 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.

Podrán ser del tipo columna o arqueta. Los del tipo columna se ajustarán a lo 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 de 200 m.

La red hidráulica que abastezca a los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes consecutivos durante dos horas con un caudal de 1.000 l/min y 10 m.c.d.a. de presión.

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

3.7. Condiciones constructivas.

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

NBE-CA-88, sobre condiciones acústicas.

NBE-CT-79, sobre condiciones térmicas.

NBE-CPI-96, sobre protección contra incendios.

EHE, Instrucción de Hormigón Estructural

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

3.8. Condiciones estéticas.

Generalidades.

El complejo edificatorio recreativo y de ocio que se pretende desarrollar en el sector ha de ser especialmente sensible en su integración sobre el territorio de actuación y entorno, tanto en materiales, acabados, volumetría, etc., como en su adaptación a la topografía del terreno dadas sus peculiaridades orográficas del mismo.

Tratamiento de parcelas.

Los espacios libres de edificación dentro de las parcelas, tanto en condominios, viviendas unifamiliares como en Usos Terciarios, se ordenarán de forma que queden diseñados y resueltos los itinerarios peatonales, las zonas de estancia y esparcimiento y las zonas deportivas que en ellos se prevean. Deberán tratarse todas esas zonas de tal manera que las que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería, decoración exterior, mobiliario urbano, etc.

Tratamiento de los edificios.

Se procederá a la integración cromática y tipológica de las edificaciones e infraestructuras de los sectores edificables.

Este apartado tiene por objeto definir las condiciones estéticas que se deben cumplir para la elaboración del proyecto de un edificio de nueva planta.



Fachadas. Cada proyecto edificatorio deberá llevar una memoria descriptiva de las características de las fachadas, remates de cornisa, proporción de huecos y macizos, vuelos y materiales en cuanto a su adaptación a la arquitectura mediterránea.

- Plantas Bajas. Éstas se consideran parte inseparable del conjunto del edificio, tanto en composición como en los materiales; su cerramiento, definición de huecos y acabados de fachadas vendrán definidos en el proyecto de edificación.
- Locales Comerciales. Las plantas bajas destinadas a locales comerciales tendrán una composición de huecos y macizos adaptada al resto del edificio.
- Balcones y Cornisas. Se prohíbe la formación de balcones, cornisas y aleros mediante el vuelo del forjado en todo su espesor, por producir soluciones no adecuadas a las características de la arquitectura mediterránea.
Se recomienda la formación del piso de balcones mediante estructuras complementarias, del tipo soluciones en ménsula, uso de cerrajería, etc.
- Elementos ornamentales. Los paramentos, cornisas, impostas, mochetas, etc, serán coherentes con la composición global del edificio. Queda prohibido el tendido de cualquier cable por las fachadas de los edificios, por lo que en los proyectos se contemplarán las soluciones adecuadas que eviten el tendido aéreo de las distintas redes de instalaciones.

Cubiertas.

Cuando el remate de un edificio, en fachada, sea azotea transitable, llevará antepecho de fábrica o barandilla de cerrajería.

Cuando el remate de un edificio, en fachada, sea tejado, llevará cornisa y alero.

Los casetones de las escaleras y ascensores, así como los aparatos de climatización se incluirán en la solución global de la cubierta del edificio.

Medianerías y patios.

- Las medianerías que se produzcan por cualquier circunstancia y los elementos autorizados que sobresalgan de la altura permitida deberán ser tratados con la misma calidad de materiales, colores y acabados que las fachadas, quedando integrados en el diseño y composición del edificio.
- Los patios de servicio que sean visibles desde cualquier punto accesible a la circulación de personas o desde otros edificios, deberán ser ocultados por celosías, cubiertas o cualquier otro medio, integrados en el diseño y composición del edificio, que impidan la visibilidad y permitan la ventilación.

	VISADO Normal	16/05/2005
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG	
Autores: SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA		121100/34529
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		53

Materiales.

En el empleo de los materiales se tendrá en cuenta la entonación general del ambiente y los colores y texturas de los materiales tradicionales de la arquitectura mediterránea. Se seguirá un criterio unitario, de forma que las mezclas de calidades y texturas se reduzcan al mínimo indispensable.

En las fachadas se utilizarán especialmente los revocos, prohibiéndose expresamente los acabados granulados del tipo tirolesa o piedra proyectada, etc.

Cubiertas. El acabado se realizará mediante materiales que conviertan a esta parte del edificio en la quinta fachada del mismo, ya que ésta será una zona fundamental del hábitat de la vivienda o espacio a la que sirva. Preferentemente se utilizará teja árabe envejecida u otro material similar.

Carpintería. La carpintería exterior de huecos y miradores se diseñará de tal forma que sus particiones sean acordes con el ritmo y secuencia del resto del edificio.

Se podrá utilizar una amplia gama de materiales tales como, madera, hierro, aluminio termolacado o P.V.C., siempre que vayan pintados de forma acorde con el resto del edificio.

Cerrajería. Se podrá utilizar en los antepechos de balcones y vuelos abiertos. Se tenderá hacia soluciones eficaces y de gran simplicidad.

Colores.

Se permite y recomienda la variedad cromática de la carta de colores que forma parte del presente documento y que recoge la rica tradición de esta zona, procedente de la cultura de la seda.

Se permitirán los colores utilizados tradicionalmente en la arquitectura mediterránea preferentemente los ocres, el amarillo cadmio, salmónes, siena, etc, y los verdes oscuros, marrones, etc. en carpinterías.

3.9. Condiciones de accesibilidad.

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

Las zonas reservadas para equipamientos y sistemas locales de espacios libres, permiten su ejecución normal sin barreras urbanísticas o arquitectónicas. En cuanto a los elementos de urbanización y mobiliario urbano se cumple con el Artículo 9 y 10 de la citada Ley.

El Proyecto de Urbanización garantizará que la colocación del mobiliario urbano, sea de tal manera que presenta un espacio libre de circulación, con una anchura mínima de 1,20 m.

Igualmente se estará a lo dispuesto en la citada Legislación, a las edificaciones e instalaciones anexas permitidas por el Planeamiento, en base a su consideración de edificaciones de uso público o privado residencial o no.

Los itinerarios peatonales exteriores, como aceras y otros, poseen un ancho mínimo de 1,50 m o superior.



La anchura mínima de las calzadas destinadas a circulación rodada será de 7 m en las de doble sentido y 4 m en las de un único sentido, tal y como viene recogido en el Artículo 9 de la Ley 5/1995.

3.10. Reserva de plazas de aparcamiento.

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

3.11. Elaboración y Tramitación de Proyectos y Documentos Técnicos.

Todos los Documentos Técnicos de Planeamiento Urbanístico, Gestión Urbanística y Proyectos de Edificación han de ser elaborados por los Técnicos designados por la Promotora.

Todos los Proyectos de Edificación que se vayan a redactar en el ámbito del presente Plan Parcial y antes de la obtención de las preceptivas licencias de obra, deberán ir acompañados de un informe favorable elaborado por los Técnicos designados por la Promotora.

3.12. Entidad Urbanística de Conservación.

Para la conservación de las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos en el ámbito del presente Plan Parcial, se constituirá una Entidad de Conservación integrada por la Mercantil Blue-Lor, S.L. Promotora de este Proyecto.

Esta Entidad Urbanística tendrá carácter administrativo y personalidad jurídica a partir del momento de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras.

(DIA) 3.13. Compromisos.

El Plan Parcial establecerá los compromisos que se hayan de contraer entre el Urbanizador y el Ayuntamiento, así como entre aquél y los futuros propietarios, en su caso entidades públicas o privadas de conservación y gestión ambiental, en orden al cumplimiento del citado Proyecto de Traslocación de Tortuga Mora; y asimismo establecerá garantías suficientes del exacto cumplimiento del mismo.

El Plan Parcial establecerá los compromisos que se hayan de contraer entre el Urbanizador y el Ayuntamiento, así como entre aquél y los futuros propietarios, en su caso entidades públicas o privadas de conservación y gestión ambiental, en orden al cumplimiento del citado Proyecto Técnico de Control y Restauración Ambiental; y asimismo establecerá garantías suficientes del exacto cumplimiento de dicho Programa.



(DIA) 3.14. Condiciones de los aprovechamientos hidráulicos.

Se derivará un porcentaje significativo de los caudales de las fuentes para el mantenimiento de los procesos ecológicos básicos, tanto mientras se usen para riego del golf como una vez sustituido el bombeo por el efluente de la depuradora.

	VISADO	16/05/2005
	Normal	121100/34529
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		SRG
Visado Telemático		
Autores: SEBASTIAN MINARRO GARCIA		
El Colegio garantiza la firma digital de los Autores		

4. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

4.1. Zona de Ordenanza CO. (Residencial en Condominios).

ZONA DE ORDENANZA	EDIFICACIÓN ABIERTA	CO
TIPOLOGÍA	Vivienda colectiva en bloque abierto.	
USOS		
Característicos	Residencial: vivienda colectiva.	
Complementarios	Garaje-aparcamiento.	
Compatibles	<ul style="list-style-type: none"> - Comercial en categorías a y b, en todas las situaciones. - Oficinas. - Hostelero y servicios recreativos con aforo tipo I, II y III. - Otros servicios terciarios con aforo tipo I, II y III. - Dotacional en todas sus clases. 	
Prohibidos	El resto de los no mencionados.	
PARCELACIÓN		
Parcela mínima	1.000 metros.	
Frente mínimo	No se establece.	
Retranqueos mínimos	Libre.	
Fachada		
Linderos		
Edificios colindantes dentro de la parcela		
VOLUMEN		
Edificabilidad	La que le corresponde dentro de la Zona de Ordenanza CO. El conjunto en ningún caso superará la edificabilidad máxima asignada para cada manzana según el apartado 6.4 de la Memoria de Ordenación de este Plan Parcial.	
Ocupación	La necesaria para la edificación.	
Altura máxima	3 plantas.	
Fondo edificable	Entre 10 y 30 metros.	
Sótano	Sí.	
Bajo Cubierta	Sí.	



VISADO
Normal

16/05/2005
121100/34529

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG

Autores: SEBASTIAN MINARRO GARCIA

ESPACIOS LIBRES DE PARCELA	<ul style="list-style-type: none">- Sólo se permiten los usos o actividades de esparcimiento, los deportivos que no precisen instalaciones cubiertas y la construcción de piscinas, sin sobresalir de la rasante.- Al menos el 50% de su superficie deberá ajardinarse.- Deberá garantizarse el acceso a vehículos de extinción de incendios.- Se permiten los vuelos con las condiciones establecidas en el Art. 86 de la Normativa Urbanística de la Revisión del PGMO de Lorca.
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. Cuando sean comerciales no podrán ser totalmente diáfanos.- La cubierta de los edificios podrá ser plana o inclinada. Cuando sea inclinada deberá ser rematada en fachada por cornisas o aleros; la pendiente estará comprendida entre el 35 % y el 40 %. La cubierta se realizará con materiales tradicionales (teja de tipo árabe o similar envejecida).- Cuando el remate del edificio sea azotea transitable, éste llevará antepecho de fábrica o barandilla de cerrajería.- Los anuncios deberán limitarse al espacio de los huecos de planta baja.

	VISADO Normal	16/05/2005 121100/34529
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG		
Visado Telemático Autores: SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA		
El Colegio garantiza la firma digital de los Autores 58		

ZONA DE ORDENANZA	VIVIENDA UNIFAMILIAR AGRUPADA	CO
TIPOLOGIA	Vivienda Unifamiliar Adosada.	

USOS

Característicos	Residencial: Vivienda Unifamiliar.
Complementarios	Garaje-Aparcamiento Privado.
Compatibles	<ul style="list-style-type: none"> - Comercial, categoría "a" en planta baja. - Dotacional en todas las clases. - Otros servicios terciarios con aforo tipo I. - Oficinas.
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

PARCELACIÓN

Parcela mínima	150 m ² .
Frente mínimo (a zona pública o campo de golf).	6 m.
Retranqueos mínimos	
Fachada	3 m.
Lindero trasero	3 m.
Lindero lateral	No.

VOLUMEN

Edificabilidad	1 m ² /m ² .
Ocupación	60 %.
Altura máxima	6,95 m, 2 plantas.
Sótano	Sí.
Bajo cubierta.	Sí.

CONDICIONES DE VOLUMEN	El sótano podrá ocupar la parcela guardando los límites fijados para los retranqueos.
-------------------------------	---

ESPACIOS DE RETRANQUEO	Se permiten las rampas, las instalaciones deportivas que no precisen elementos de cubrimiento, la construcción de piscinas y el aparcamiento de vehículos cubierto mediante pérgola, siempre que se sitúen a nivel de las rasantes del terreno.
-------------------------------	---



VISADO
Normal

16/05/2005
121100/34529

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG

Autores: SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA

CONDICIONES DE PARCELACIÓN	<p>En promociones unitarias de la totalidad de la manzana o condominio se admitirá un retranqueo menor a fachada entre 0 y 3 m.</p> <p>Para promociones de proyecto unitario se admite agrupar los espacios no edificados de parcela para obtener un espacio libre mancomunado, siempre que se respeten las demás condiciones de parcelación y condiciones de volumen descrito en esta zona de ordenanza. Será exigible en este caso la redacción de un Estudio de Detalle.</p> <p>En ambos casos, la superficie máxima edificable construida resultante no superará la asignada en el apartado 6.4 de la Memoria de Ordenación de este Plan Parcial.</p>
-----------------------------------	---

CONDICIONES ESTÉTICAS	<ul style="list-style-type: none">- La cubierta de los edificios podrá ser plana o inclinada. Cuando sea inclinada deberá ser rematada en fachada por cornisas o aleros; la pendiente estará comprendida entre el 35% y el 40 %. La cubierta se realizará con materiales tradicionales (teja de tipo árabe o similar envejecida).- Cuando el remate del edificio sea azotea transitable, éste llevará antepecho de fábrica o barandilla de cerrajería.- Los cerramientos laterales y de fachada estarán formados por un antepecho ciego, con una altura máxima de 0,80 m. por encima de la cual se deberá utilizar un seto vegetal de altura máxima 1,80 m. La altura se medirá desde la rasante natural del terreno o acera de la calle.
------------------------------	---

	VISADO Normal	16/05/2005 121100/34529
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG		
Visado Telemático Autores: SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA		
El Colegio garantiza la firma digital de 60 Autores		

4.2. Zonas de Ordenanza UA y UB. (Residencial Unifamiliar Aislada o Pareada).

ZONA DE ORDENANZA	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	UA UB
TIPOLOGÍA	Vivienda Unifamiliar Aislada o Pareada	

USOS

Característicos	Residencial: Vivienda Unifamiliar.
Complementarios	Garaje-Aparcamiento Privado.
Compatibles	Comercial en categoría "a". Oficinas.
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

PARCELACIÓN

	Grado 1 (UA)	Grado 2 (UB)
Parcela mínima	300 m.	700 m.
Frente mínimo (a zona pública o campo de golf)	15 m.	20 m.
Retranqueos		
Fachada	3 m.	3 m.
Linderos	3 m.	3 m.

VOLUMEN

Edificabilidad	0,45 m ² /m ² .	0,45 m ² /m ² .
Ocupación	30 %	20 %
Altura máxima	6,95 m, 2 plantas	6,95 m, 2 plantas
Sótano	1 planta	1 planta
Bajo cubierta/Ático	Sí	Sí

ESPACIOS DE RETRANQUEO	Se permiten las rampas, las instalaciones deportivas que no precisen elementos de cubrimiento, la construcción de piscinas y el aparcamiento de vehículos cubierto mediante pérgola, siempre que se sitúen a nivel de las rasantes del terreno.
-------------------------------	---

CONDICIONES DE PARCELACIÓN	En grado 1, cada dos parcelas, la construcción podrá adosarse a un lindero lateral en solución de vivienda pareada para lo que se requiere acuerdo entre los propietarios colindantes, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.
-----------------------------------	---

CONDICIONES DE VOLUMEN	El sótano podrá ocupar la parcela guardando los límites fijados para los retranqueos.
-------------------------------	---



VISADO
Normal

16/05/2005
121100/34529

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG

Autores: SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA

**CONDICIONES
ESTÉTICAS**

- La cubierta de los edificios podrá ser plana o inclinada. Cuando sea inclinada deberá ser rematada en fachada por cornisas o aleros; la pendiente estará comprendida entre el 35% y el 40 %. La cubierta se realizará con materiales tradicionales (teja de tipo árabe o similar envejecida).
- Cuando el remate del edificio sea azotea transitable, éste llevará antepecho de fábrica o barandilla de cerrajería.
- Los cerramientos laterales y de fachada estarán formados por un antepecho ciego, con una altura máxima de 0,80 m. por encima de la cual se deberá utilizar un seto vegetal de altura máxima 1,80 m. La altura se medirá desde la rasante natural del terreno o acera de la calle.



VISADO
Normal

16/05/2005
121100/34529

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG

Visado Telemático
Autores: SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA

4.3. Zona de Ordenanza Terciario. TH.

ZONA DE ORDENANZA	TERCIARIO	TH
TIPOLOGÍA	Edificación Aislada.	

USOS

Característicos	Terciario en todas sus clases y tipos, salvo comercial en categorías c y d.
Complementarios	Garaje-Aparcamiento.
Compatibles	Dotacional en todas sus clases. Vivienda vinculada al uso hotelero.
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

PARCELACIÓN

Parcela mínima	1.000 m.
Frente mínimo (a zona pública o campo de golf)	20 m.
Retranqueos Fachada Linderos	Libre. Libre.
A edificios colindantes dentro de la parcela	Libre.

VOLUMEN

Edificabilidad	La que le corresponda dentro de la Zona de Ordenanza T. El conjunto en ningún caso superará la edificabilidad máxima asignada para cada manzana según el apartado 6.4 de la Memoria de Ordenación de este Plan Parcial.
Ocupación	La necesaria para la edificación.
Altura máxima	12,00 m, 3 plantas.
Sótano	Sí
Bajo cubierta/Ático	Sí

CONDICIONES DE VOLUMEN	La superficie construida en sótano bajo rasante, destinada a uso no habitacional complementario del uso principal hotelero, no computará a efectos de edificabilidad.
-------------------------------	---

CONDICIONES PARTICULARES	Los locales comerciales situados en planta primera podrán ser independientes de los de la planta baja.
---------------------------------	--



VISADO
Normal

16/05/2005
121100/34529

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG

Autores: SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA

4.4. Zona de Ordenanza Terciario. TT.

ZONA DE ORDENANZA	TERCIARIO	TT
TIPOLOGÍA	Edificación Aislada.	

USOS

Característicos	Terciario en todas sus clases y tipos, salvo comercial en categorías c y d.
Complementarios	Garaje-Aparcamiento.
Compatibles	Dotacional en todas sus clases. Vivienda vinculada al uso hotelero.
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

PARCELACIÓN

Parcela mínima	1.000 m.
Frente mínimo (a zona pública o campo de golf)	20 m.
Retranqueos Fachada Linderos	Libre. Libre.
A edificios colindantes dentro de la parcela	Libre.

VOLUMEN

Edificabilidad	La que le corresponda dentro de la Zona de Ordenanza T. El conjunto en ningún caso superará la edificabilidad máxima asignada para cada manzana según el apartado 6.4 de la Memoria de Ordenación de este Plan Parcial.
Ocupación	La necesaria para la edificación.
Altura máxima	12,00 m, 3 plantas.
Sótano	Sí
Bajo cubierta/Ático	Sí

CONDICIONES DE VOLUMEN	La superficie construida en sótano bajo rasante, destinada a uso no habitacional complementario del uso principal hotelero, no computará a efectos de edificabilidad.
-------------------------------	---

CONDICIONES PARTICULARES	Los locales comerciales situados en planta primera podrán ser independientes de los de la planta baja.
---------------------------------	--



VISADO
Normal

16/05/2005
121100/34529

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG

Autores: SEBASTIAN MINARRO GARCIA

4.5. Zona de Ordenanza Terciario. TC.

ZONA DE ORDENANZA	TERCIARIO	TC
TIPOLOGÍA	Edificación Aislada.	

USOS

Característicos	Terciario en todas sus clases y tipos, salvo comercial en categorías c y d.
Complementarios	Garaje-Aparcamiento.
Compatibles	Dotacional en todas sus clases. Vivienda vinculada al uso hotelero.
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

PARCELACIÓN

Parcela mínima	800 m.
Frente mínimo (a zona pública o campo de golf)	20 m.
Retranqueos Fachada Linderos	Libre. Libre.
A edificios colindantes dentro de la parcela	Libre.

VOLUMEN

Edificabilidad	La que le corresponda dentro de la Zona de Ordenanza T. El conjunto en ningún caso superará la edificabilidad máxima asignada para cada manzana según el apartado 6.4 de la Memoria de Ordenación de este Plan Parcial.
Ocupación	La necesaria para la edificación.
Altura máxima	12,00 m, 3 plantas.
Sótano	Sí
Bajo cubierta/Ático	Sí

CONDICIONES DE VOLUMEN	La superficie construida en sótano bajo rasante, destinada a uso no habitacional complementario del uso principal hotelero, no computará a efectos de edificabilidad.
-------------------------------	---

CONDICIONES PARTICULARES	Los locales comerciales situados en planta primera podrán ser independientes de los de la planta baja.
---------------------------------	--



VISADO
Normal

16/05/2005
121100/34529

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG

Autores: SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA

4.6. Zona de Ordenanza Equipamiento Deportivo Privado. ZG.

ZONA DE ORDENANZA	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO PRIVADO	ZG
TIPOLOGÍA	Recinto destinado al uso deportivo en pabellón cubierto o instalaciones al aire libre.	

USOS

Característicos	Dotacional Deportivo.
Complementarios	Garaje-Aparcamiento. Oficinas. Hostelero con aforos tipo I, II, III, IV y V. Comercial en categoría "a". Almacenes para instalaciones y maquinaria.
Compatibles	Otros Servicios Terciarios, con aforo tipos I, II, III, IV y V.
Condicionados	Vivienda de guardería.
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

VOLUMEN

Edificabilidad máxima	1.500,00 m ² .techo.
Ocupación	La necesaria para la instalación.
Altura máxima	10,00 m, 2 plantas.
Sótano	Sí.

4.7. Zona de Ordenanza Equipamiento promovido por la Administración Pública. EQ.

ZONA DE ORDENANZA	EQUIPAMIENTO PROMOVIDO POR LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	EQ
TIPOLOGÍA	Edificación Aislada.	

USOS

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

CONDICIONES DE SITUACIÓN Y EDIFICACIÓN

Edificación aislada: tipología de edificación aislada con retranqueos y edificabilidad análogos al tipo de ordenanza que le circunda. Cuando las necesidades del equipamiento lo exijan se podrá incrementar la edificabilidad justificadamente.

	VISADO Normal	16/05/2005 121100/34529
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG <small>Visado Telemático</small> Autores: SEBASTIAN MINARRO GARCIA	
El Colegio garantiza la firma digital de los Autores 67		

4.8. Zona de Ordenanza Equipamiento Deportivo promovido por la Administración Pública. EQ.

ZONA DE ORDENANZA	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO PROMOVIDO POR LA ADMINISTRACION PUBLICA	EQ
TIPOLOGÍA	Recinto destinado al uso deportivo en pabellón cubierto o instalaciones al aire libre.	

USOS

Característicos	Dotacional deportivo.
Complementarios	Garaje-Aparcamiento. Oficinas. Hostelero, con aforo tipos I, II, III, IV y V. Comercial en categoría "a".
Compatibles	Otros servicios terciarios con aforo tipos I, II, III, IV y V.
Condicionados	Vivienda de guardería.
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

CONDICIONES DE SITUACIÓN Y EDIFICACIÓN

Edificación aislada: tipología de edificación aislada con retranqueos y edificabilidad análogos al tipo de ordenanza que le circunda. Cuando las necesidades del equipamiento lo exijan se podrá incrementar la edificabilidad justificadamente.



VISADO
Normal

16/05/2005
121100/34529

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG

Visado Telemático
Autores: SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA

4.9. Zona de Ordenanza Espacios Libres y Zonas Verdes. ZV.

ZONA DE ORDENANZA	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	ZV
TIPOLOGÍA		

USOS

Característicos	Espacios Libres de Dominio y Uso Público.
Compatibles	Espectáculos y deportivo público en instalaciones al aire libre. Servicios asociados al disfrute de la Zona Verde. Garaje-aparcamiento que podrá localizarse incluso en el subsuelo de los sistemas viarios, áreas peatonales y espacios libres, siempre que no se menoscabe el uso de los mismos y sin perjuicio del régimen jurídico aplicable.
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

VOLUMEN

Edificabilidad	0,05 m ² /m ² .
Ocupación	
Uso deportivo	30%
Uso espectáculos	15%
Edificación auxiliar	5%
Altura	4,00 m , 1 planta.
Retranqueos a todos los linderos	3 m mínimo.

	VISADO Normal	16/05/2005 121100/34529
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG <small>Visado Telemático</small> Autores: SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA	
El Colegio garantiza la firma digital de los Autores 69		

4.10. Zona de Ordenanza Viales y Aparcamientos. VP.

ZONA DE ORDENANZA	VIALES Y APARCAMIENTOS	VP
TIPOLOGÍA		

USOS

Característicos	Sistema viario local de dominio y uso público.
Compatibles	Circulación rodada, peatonal, estacionamiento de vehículos y las implantaciones propias del mobiliario urbano, arbolado, etc. En aplicación de la Ley del Suelo 1/2001, los aparcamientos podrán localizarse incluso en el subsuelo de los sistemas viarios, áreas peatonales y espacios libres, siempre que no se menoscabe el uso de los mismos y sin perjuicio del régimen jurídico aplicable.
Prohibidos	El resto de los no mencionados.



4.11. Zona de Ordenanza Dominio Público Hidráulico. Ramblas del Madroñal y Zapata. ZR.

ZONA DE ORDENANZA	RAMBLAS DEL MADROÑAL Y ZAPATA	ZR
--------------------------	--------------------------------------	-----------

(DIA) Se conservará la integridad ecológica de las ramblas principales mediante su estructuración como corredores verdes dentro de la zonificación urbanística. Para ello, a efectos exclusivamente ambientales, y sin perjuicio del procedimiento establecido por la Ley de Aguas para la aprobación del correspondiente Plan Parcial, éste delimitará una franja de 50 metros de anchura a cada lado del eje central de la Rambla del Madroñal, y de 25 metros en el caso de la Rambla de Zapata, dentro de las cuales no se admitirá ningún tipo de obra o construcción ni movimiento de tierra. No obstante lo anterior, podrán autorizarse aquellas actuaciones de los Campos de Golf dentro de esta franja, supeditado al Informe de este Centro Directivo dentro del Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental de dichos Campos de Golf. Igualmente, se admitirán con carácter excepcional en esta franja las obras de urbanización y edificación del Hotel y de la Casa-Club. En cualquier caso, este condicionado se establece sin perjuicio y sin prejuzgar la obtención de las correspondientes autorizaciones por parte del Organismo de Cuenca.

	VISADO	16/05/2005
	Normal	121100/34529
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		SRG
Visado Telemático		
Autores: SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores 71		

PLAN DE ETAPAS

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

El desarrollo del Plan Parcial, se desarrollará en una Unidad de Actuación, cuya delimitación queda reflejada en los correspondientes planos del presente Proyecto.

El Sistema de Actuación será el de Compensación, y el cumplimiento de los deberes de equidistribución, cesión y urbanización será en tres etapas de cuatro años de duración cada una.

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

EL ARQUITECTO

EL INGENIERO DE C.C.P.



ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

1. EVALUACION ECONOMICA DE LA IMPLANTACION DE LOS SERVICIOS Y DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

Se realiza la presente evaluación estimativa, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 55 del R.P., para ello, han sido considerados los precios unitarios que resultan aplicables en la actualidad en obras de característica análogas a las 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 Plan Parcial, y el comienzo de las obras.

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

- Accesos a la C-3211.....	150.253,03.- €.
- Entronque A.Potable.....	274.963,04.- €.
<u>- Acometida Eléctrica.....</u>	<u>32.748,31.- €.</u>
P.E.M-1.....	457.964,38.- €.

Evaluación económica Obras de Urbanización interior al P.Parcial:

De acuerdo con las valoraciones establecidas anteriormente, la evaluación de la implantación de las obras de los servicios de urbanización interiores al ámbito del Plan Parcial, sería la siguiente, una vez adaptados a los epígrafes del R.P.:

Cap. 1-Excavación y mov. de tierras.....	888.319,60.- €.
Cap. 2-Saneamiento y Alcantarillado.....	1.903.542,00.- €.
Cap. 3-Abastecimiento de agua	1.269.028,00.- €.
Cap. 4-Electrificación y red telefonía.....	1.269.028,00.- €.
Cap. 5-Alumbrado público.....	1.903.542,00.- €.
Cap. 6-Pavimentaciones, firmes y aceras.....	4.441.598,00.- €.
Cap. 7-Mobiliario urbano y jardinería.....	507.611,20.- €.
<u>Cap. 8-Seguridad y Control de obra.....</u>	<u>507.611,20.- €.</u>
TOTAL P.E.M.-2.....	12.690.280,00.- €.



VISADO
Normal

16/05/2005
121100/34529

12.690.280,00.- €.

Autores: SEBASTIAN MINARRO GARCIA

16/05/2005
121100/34529

SRG

El Colegio garantiza la firma digital de los Autores 73

Siendo pues el importe total de ambos presupuestos :

P.E.M.-1 + P.E.M.-2 13.148.244,38 €

Repercusión del P.E.M. total, sobre m2 bruto.....10,00 €/m².

En cuanto a la viabilidad del proceso urbanizador y en base al coste estimado, teniendo en cuenta que la superficie del sector es de 1.269.028,00 m², resultaría una repercusión de 10 €/m², sobre m² bruto del sector, cantidad razonable siendo la implantación de los servicios fácilmente ejecutable por contar con las redes generales próximas al sector.

Teniendo en cuenta el número de viviendas que se proyectan en el sector, que ascienden a la cantidad de 2.030 viviendas, la repercusión por vivienda es apropiada y asumible por la iniciativa privada.

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

2. ESTUDIO ECONOMICO Y 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 del complejo residencial, terciario y de ocio que se pretende realizar, la gestión del citado suelo y la acción urbanizadora, es perfectamente viable y asumible por los propietarios afectados.

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

	VISADO	16/05/2005
	Normal	121100/34529
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG		
Visado Telemático		
Autores: SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA		
El Colegio garantiza la firma digital de los Autores 74		

CONCLUSION.

Con la documentación que antecede y los planos que se acompañan, los Técnicos que suscriben dan por terminada la redacción del Plan Parcial que desarrolla la Revisión del P.G.M.O. de Lorca, situado en el sector Purias 3R.T., que ha sido redactado, según su leal saber y entender, de acuerdo con la Normativa vigente del ámbito local, provincial, autonómica y nacional.

EL ARQUITECTO

EL INGENIERO DE C.C.P.



VISADO
Normal

16/05/2005
121100/34529

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG

Visado Telemático
Autores: SEBASTIAN MINARRO GARCIA

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:

A) Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.

La necesidad queda definida por las determinaciones de la Revisión del PGM de Lorca, que prevé el presente Plan Parcial, en suelo urbanizable sectorizado dentro de las actuaciones del primer cuatrienio, y por el déficit de suelo urbanizable.

B) Relación de propietarios afectados con su nombre, apellidos.

Se han podido constatar los siguientes propietarios:

1. Blue-Lor, S.L.
2. D. Pedro Rubio Reverte.
3. D^a Antonia Sánchez Campos.
4. D^a Encarnación Sánchez Meca.
5. D. Juan Quiñonero Sánchez.

C) Determinaciones expresadas en el Art. 46 del Reglamento de Planeamiento.

Modo de ejecución de las obras de urbanización:

- La ejecución de las obras de urbanización correspondientes a este Plan Parcial, se realizará por el sistema de Concertación Directa para la unidad definida.
- El presente Plan Parcial, es promovido por los propietarios, en aplicación del Reglamento de Gestión, siendo los propietarios afectados los indicados en la Memoria, Art. 136 R.G. y Art. 171 de la L.S. Región de Murcia.
- El sistema de Compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de los terrenos comprendidos en el ámbito territorial del Plan Parcial.

D) Compromisos a contraer entre los propietarios y el Ayuntamiento de Lorca.

- Plazos de Ejecución.

La totalidad de las obras de urbanización que han de desarrollar el Plan Parcial estarán terminadas en un plazo no superior a doce años, contados a partir de



la aprobación definitiva del citado documento; el plazo anterior se entiende acordado siempre que no existan impedimentos técnicos o jurídicos que dificulten su cumplimiento.

Las obras de urbanización y edificación se acometerán simultáneamente así como la implantación de los distintos servicios.

- Construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones.

El presente Plan Parcial no contempla compromiso alguno en el sentido apuntado en éste apartado.

- Conservación de la urbanización.

Para la conservación de las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos en el ámbito del presente Plan Parcial se constituirá una Entidad de Conservación integrada por la mercantil Blue-Lor, S.L., promotora de este proyecto.

Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos.

El importe de las garantías será del 10% (Art. 162 L.S. 1/2001 Región de Murcia) del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan Parcial. Las garantías podrán presentarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.

Los propietarios cuentan independientemente entre sí y en la proporción que les corresponde con medios económicos de toda índole en cuantía suficiente para acometer el pago de las mencionadas obras de urbanización.

Beneficios que se solicitan.

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

EL ARQUITECTO

EL INGENIERO DE C.C.P.



ANEXO II A LA MEMORIA

En cumplimiento del Art. 53 del Reglamento de Planeamiento, se describen a continuación las principales características de las distintas redes de servicio del P.P.

El Proyecto de Urbanización que lleve a la práctica las determinaciones de este P.P., contemplará las condiciones generales que para cada una de las obras de urbanización y redes de servicio se fijan en la Revisión del P.G.M.O. de Lorca en el capítulo 7: Normas Generales de Urbanización. Y más concretamente:

- Red de abastecimiento, red de distribución de agua, red de riego y red de hidrantes contra incendios: Art. 108 de la Normativa de la Revisión del P.G.M.O. de Lorca.
- Servicio de saneamiento y red de alcantarillado: Art. 109 de la Normativa de la Revisión del P.G.M.O. de Lorca.
- Red de distribución de energía eléctrica: Art. 111 de la Normativa de la Revisión del P.G.M.O. de Lorca.
- Red de alumbrado público: Art. 106 de la Normativa de la Revisión del P.G.M.O. de Lorca.
- Red de canalización telefónica: Según Normativa de la C.N.T.E. y Art. 112 de la Normativa de la Revisión del P.G.M.O. de Lorca.
- Red Viaria: Art. 103 de la Normativa de la Revisión del P.G.M.O. de Lorca.
- Zonas Verdes y Espacios Libres: Art. 104 de la Normativa de la Revisión del P.G.M.O. de Lorca.
- Jardinería y Mobiliario Urbano: Art. 107 de la Normativa de la Revisión del P.G.M.O. de Lorca.

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

EL ARQUITECTO

	VISADO	16/05/2005
	El INGENIERO DE URBANISMO de Lorca	121100/34529
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG		
Visado Telemático		
Autores: SEBASTIAN MINARRO GARCIA		
El Colegio garantiza la firma digital de los Autores 78		

**PLAN DE ACTUACION DEL PLAN PARCIAL SECTOR
3.R.T-PURIAS, DEL P.G.M.O. DE LORCA.**



VISADO
Normal

16/05/2005
121100/34529

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG

Visado Telemático
Autores: SEBASTIAN MINARRO GARCIA

PLAN DE ACTUACION DEL PLAN PARCIAL SECTOR 3.R.T-PURIAS, DE LA REVISION DEL P.G.M.O. DE LORCA.

1. GESTION DE PLANEAMIENTO - UNIDADES DE ACTUACION.

División poligonal - Justificación de las delimitaciones

Dadas las características de la actuación se considera oportuna que exista una sola Unidad de Actuación.

2. SISTEMA DE ACTUACION.

De los sistemas de Actuación recogidos en el Artículo 171 de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia, el previsto para este Plan Parcial en la ficha 3 R.T.- Purias de la Revisión del P.G.M.O. de Lorca, es el de Compensación, pero teniendo en cuenta que la mercantil BLUE-LOR, S.L., Promotora del mismo es la propietaria del **99'12%** de la superficie del Sector, se propone en el Programa de Actuación adjunto, el cambio del sistema de Compensación por el de **Concertación Directa**, asumiendo ésta mercantil (de acuerdo con el Artículo 178.2), el papel de Urbanizador y por lo tanto, todos los gastos generados y derivados del proceso de transformación urbanística.

El desarrollo y gestión del Plan Parcial, requiere, así mismo, conforme a la vigente Ley 1/2001 del S.R.M., la aprobación de los correspondientes Proyectos de Reparcelación y de Urbanización, como paso previo a cualquier actuación edificatoria.

3. PLAZOS DE EDIFICACION Y CONSTRUCCION: Dotaciones públicas y privadas.

En relación con la planificación de los plazos, en cuanto se refiere a las fases previstas para la ejecución de la Urbanización y dotaciones privadas, se establecen las siguientes:

Fase Inicial (golf 18 hoyos):

Construcción del campo de golf de los primeros 18 hoyos y campo de prácticas y casa club, con duración prevista de **18 meses** a partir de la obtención del Informe Favorable del E.I.A. correspondiente (actualmente en fase de información por la Consejería de Aguas y Medioambiente), con esta fase, se acomete el principal equipamiento deportivo privado del complejo.

En esta fase simultáneamente se ejecutarán los tramos de redes de agua potable y/o saneamiento que discurren bajo el campo de golf.



1ª Fase Urbanización:

Simultáneamente a la fase anterior y parcialmente solapada con ella, con una duración prevista de **15 meses** se iniciarán las obras de urbanización que se reflejan en los esquemas adjuntos de Fases, comprendiendo éstas los accesos principales a la urbanización, la conexión con la red principal de agua potable y obras complementarias (depósito de 5.000 m³), el desvío de la L.A.M.T. existente y los viales de acceso a las parcelas de carácter terciario sitas en la entrada principal del complejo, así como el que accede a la zona hotelera, anexa al golf, campo de prácticas y a las parcelas T-0, TC-1, C-16, C-17, C-18, C-19, C-20, C-21, C-22 y TH-2, así como todos los servicios urbanísticos y redes que impliquen dichos tramos de viales.

2ª Fase Urbanización:

Se acomete en esta fase, de duración estimada de **9 meses**, el 2º campo de golf (9 hoyos), así mismo como los viales de accesos a parcelas individuales a los condominios CO-10, CO-11 y CO-12 y terciarios TT-2 y TT-3, en los que se localizan parte de los emplazamientos de apartamentos turísticos y dotaciones públicas EQ-2, EQ-3 y EQ-4, y condominios CO-7, CO-8 y CO-9 y parcela hotelera TH-1, que se reflejan en el esquema adjunto correspondiente a esta fase, así como la ejecución parcial de la red de saneamiento no comprendida bajo los viales, si no bajo este campo de golf y zonas verdes adyacentes y la 1ª etapa de la E.D.A.R.

3ª Fase Urbanización:

En esta última fase de las obras de urbanización, cuya duración se estima en **9 meses**, se prevé la ejecución del resto de los tramos de viales situados al oeste del sector, los cuales proveen de accesos a parcelas individuales y a las CO-1, CO-2, CO-3, CO-4, CO-5, CO-6, CO-13, CO-14 y CO-15, con lo cual se cierra por completo toda la antedicha red viaria, acometiéndose así mismo en esta fase, las obras de jardinería y mobiliario urbano acondicionamiento de zonas verdes y resto de urbanización y acondicionamiento de márgenes cauces.

4. FASES DE LA EDIFICACION.

Las distintas fases de la edificación, se solaparán parcialmente con las obras de urbanización, si bien, cuando estas estén ejecutadas en estado suficiente, como para proporcionar el nivel de accesos suficiente a las parcelas edificables resultantes del Plan Parcial.



En función del número de viviendas construibles (2.030), así como del importante componente edificatorio, que suponen los equipamientos privados de ocio y el hotelero, se prevé, la ejecución de las fases edificatorias, en **cuatro Etapas** de **tres años cada una**.

EL ARQUITECTO

EL INGENIERO DE C.C.P.



VISADO
Normal

16/05/2005
121100/34529

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG

Visado Telemático
Autores: SEBASTIAN MINARRO GARCIA

PLAN DE EJECUCIÓN DE CAMPOS DE GOLF Y OBRAS DE URBANIZACIÓN

CONCEPTO	1er. AÑO		2º AÑO		3er. AÑO	
	6 meses	6 meses	6 meses	6 meses	6 meses	6 meses
FASE INICIAL : (Golf 18 hoyos, Campo de Prácticas y Casa Club) Equip. Deportivo Privado						
1ª FASE URBANIZACIÓN						
2ª FASE URBANIZACIÓN						
3ª FASE URBANIZACIÓN						



VISADO
Normal

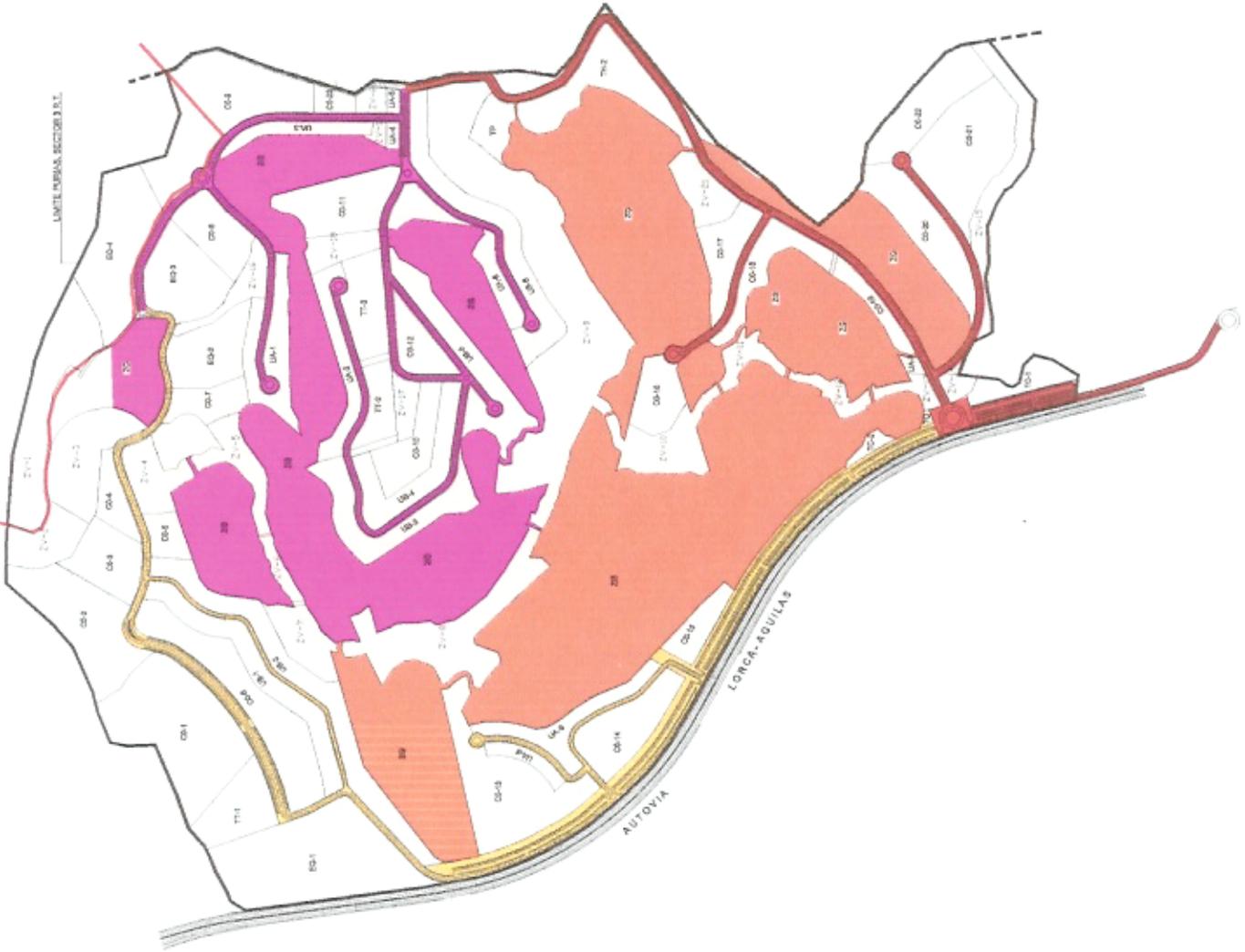
16/05/2005
121100/34529

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG

Autores: SEBASTIAN MINARRO GARCIA

PLAN PARCIAL SECTOR 3 R.T. - PURIAS
FASES DE URBANIZACION

- FASE INICIAL
- PRIMERA FASE
- SEGUNDA FASE
- TERCERA FASE





VISADO
Normal

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG

Autores: SEBASTIAN MINARRO GARCIA

16/05/2005
121100/34529

Visado Telemático

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO



ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

1. GENERALIDADES.

De acuerdo con la vigente Ley del Suelo, puede considerarse que la exigencia relativa a la evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, en los Planes Parciales, se refiere a un estudio de tipo conceptual y esquemático, en el que la metodología para la evaluación de los citados costos, se debe sintetizarse a la consideración de los modelos avalados por la experiencia, puesto que la aportación de datos más concretos y exactos, en relación con estos costos, corresponde al Proyecto de Urbanización, que posteriormente ha de redactarse.

Por tanto, se considera que para esta primera fase de redacción y tramitación del presente Plan Parcial, la extrapolación sobre datos de otras actuaciones de características semejantes es suficiente, dentro de un margen de error aceptable.

Los datos de base que se presentan en este estudio se han obtenido de otras obras de urbanización, de análogas características, debiendo ser tomadas en consideración en este sentido.

2. TIPOS DE COSTES.

Para el cálculo de las inversiones a realizar, se han considerado los precios y costos, aplicables a áreas de actuaciones semejantes de suelos a urbanizar con dichos precios unitarios se ha confeccionado el presupuesto estimado de las obras según se expone y se refleja en los siguientes apartados.

	VISADO Normal	16/05/2005 121100/34529
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG Visado Telemático Autores: SEBASTIAN MINARRO GARCIA	
El Colegio garantiza la firma digital de los Autores		86

3. UNIDADES DE OBRA.

Los precios unitarios de los diferentes capítulos de urbanización se dividen como sigue:

Obras de conexión con los Servicios y redes municipales exteriores al P.P.:

1.-Red viaria: Explanación y contención de tierras en general y pavimentación de la red de circulación.

2.-Agua: Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.

3.-Saneamiento: Red de alcantarillado y pluviales.

4.-Electricidad: Red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.

5.- Red de comunicaciones: Telefonía.

6.- Conexiones a los servicios y redes municipales exteriores al P.P.:

Se evalúa en este epígrafe, la conexión con la red de agua potable en base a la propuesta de suministro de agua potable al sector, realizada por Aguas de Lorca, como contestación de esta empresa a la consulta realizada por la Promotora y por otra parte se valora el importe del entronque con la L.M.T.existente en la margen oeste del P.P.

- Accesos a la C-3211.....	150.253,03.- €.
- Entronque A.Potable.....	274.963,04.- €.
- Acometida Eléctrica.....	<u>32.748,31.- €.</u>
P.E.M-1.....	457.964,38.- €.



4. EVALUACION ECONOMICA OBRAS DE URBANIZACION INTERIOR AL PLAN PARCIAL:

De acuerdo con las valoraciones establecidas anteriormente, la evaluación de la implantación de las obras de los servicios de urbanización interiores al ámbito del Plan Parcial, sería la siguiente, una vez adaptados a los epígrafes del R.P.:

Cap. 1-Excavación y mov. de tierras.....	888.319,60.- €.
Cap. 2-Saneamiento y Alcantarillado.....	1.903.542,00.- €.
Cap. 3-Abastecimiento de agua	1.269.028,00.- €.
Cap. 4-Electrificación y red telefonía.....	1.269.028,00.- €.
Cap. 5-Alumbrado público.....	1.903.542,00.- €.
Cap. 6-Pavimentaciones, firmes y aceras.....	4.441.598,00.- €.
Cap. 7-Mobiliario urbano y jardinería.....	507.611,20.- €.
<u>Cap. 8-Seguridad y Control de obra.....</u>	<u>507.611,20.- €.</u>
TOTAL P.E.M.-2.....	12.690.280,00.- €.

Siendo pues el importe total de ambos presupuestos:

P.E.M.-1 + P.E.M.-2	13.148.244,38.- €.
----------------------------------	---------------------------

Repercusión del P.E.M. total, sobre m² bruto 10,00 €/m².

Añadiéndole el 16% por I.V.A., tendremos un **P.E.C.** de **15.251.963,48.- €.**

La repercusión del P.E.C., por m² de suelo bruto será **10,00 €/m²**.



VISADO
Normal

16/05/2005
121100/34529

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG

Visado Telemático

Autores: SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA

88

El Colegio garantiza la firma digital de los Autores

Teniendo en cuenta, la superficie ocupada por los campos de golf y ramblas, que es de 440.684,00 m² y 130.295,00 m², queda finalmente, una superficie real a urbanizar de 698.049,00 m², con lo cual la repercusión real, se quedaría en 18,84 €/m².

El tipo de financiación, se estima que será del tipo:

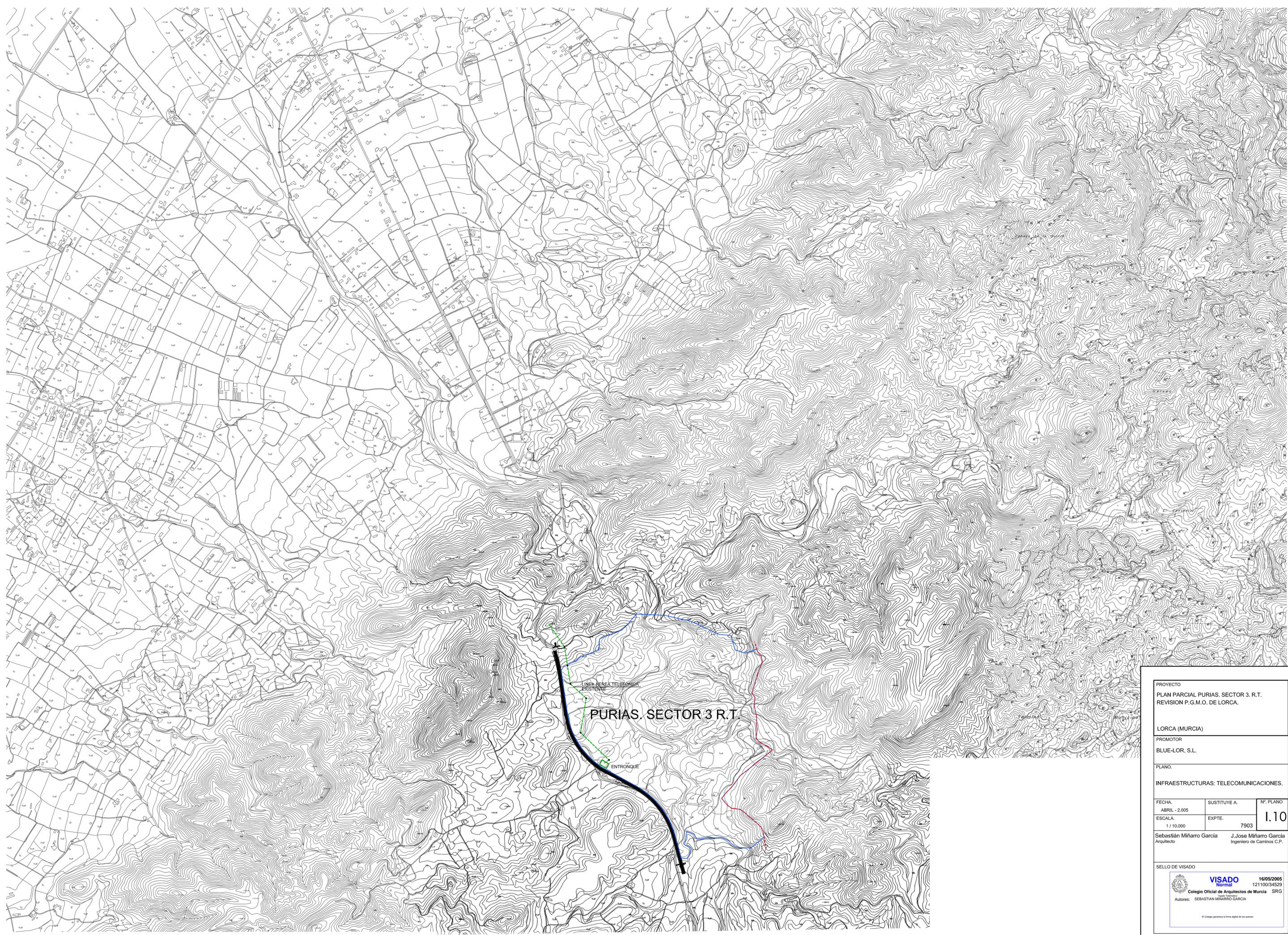
30 % Fondos propios.

60 % Financiación ajena (Bancos).

EL ARQUITECTO

EL INGENIERO DE C.C.P.





PURIAS. SECTOR 3 R.T.

LÍNEA ÁEREA TELEFÓNICA EXISTENTE

ENTRONQUE

PROYECTO
PLAN PARCIAL PURIAS. SECTOR 3. R.T.
REVISION P.G.M.O. DE LORCA.

LORCA (MURCIA)
PROMOTOR
BLUE-LOR, S.L.

PLANO.
INFRAESTRUCTURAS: TELECOMUNICACIONES.

FECHA. ABRIL - 2.005	SUSTITUYE A.	Nº PLANO
ESCALA. 1 / 10.000	EXPTE. 7903	1.10

Sebastián Miñarro García Arquitecto J. Jose Miñarro Garcia Ingeniero de Caminos C.P.

SELLO DE VISADO

	VISADO Normal Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia	16/05/2005 121100/34529 SRG
--	---	-----------------------------------

Autores: SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA

El Colegio garantiza la firma digital de los planos.



PROYECTO
 PLAN PARCIAL PURIAS. SECTOR 3. R.T.
 REVISION P.G.M.O. DE LORCA.

LORCA (MURCIA)
 PROMOTOR
 BLUE-LOR, S.L.

PLANO
 INFRAESTRUCTURAS:
 SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA.

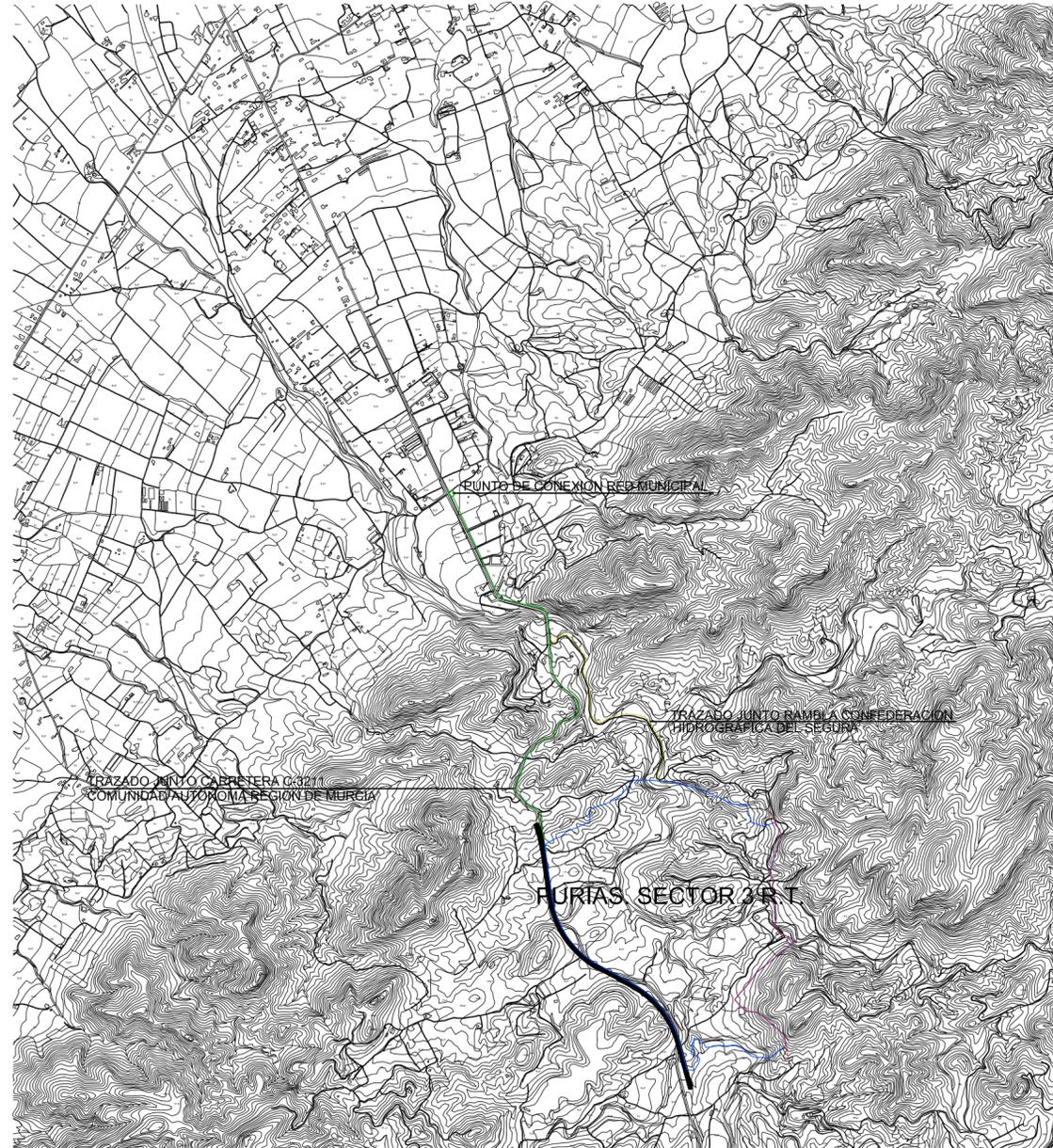
FECHA.	SUSTITUYE A.	Nº PLANO
ABRIL - 2.005		
ESCALA.	EXPTE.	1.9
1 / 10.000	7903	

Sebastián Miñarro Garcia J. Jose Miñarro Garcia
 Arquitecto Ingeniero de Caminos C.P.

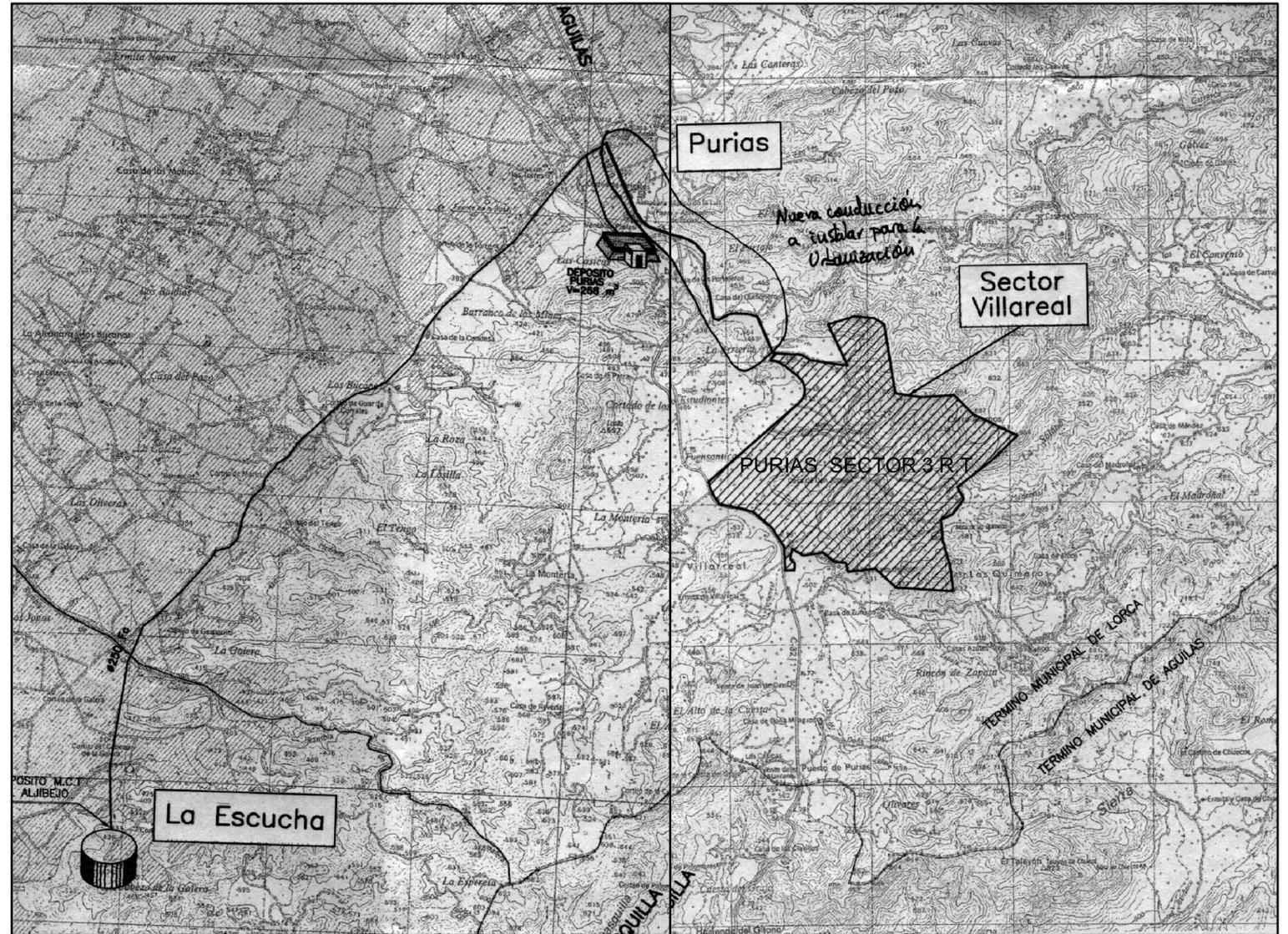
SELLO DE VISADO

	VISADO Normal	16/05/2005 121100/34529
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG Autores: SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA	

El Colegio garantiza la firma digital de los planos.



INFRAESTRUCTURAS: AGUA POTABLE. RED GENERAL.
ESCALA: 1 / 25.000



INFRAESTRUCTURAS: AGUA POTABLE. ENTRONQUE GENERAL.
ESCALA: 1 / 25.000

PROYECTO		
PLAN PARCIAL PURIAS. SECTOR 3. R.T. REVISION P.G.M.O. DE LORCA.		
LORCA (MURCIA)		
PROMOTOR		
BLUE-LOR, S.L.		
PLANO.		
INFRAESTRUCTURAS: ABASTECIMIENTO DE AGUA.		
FECHA.	SUSTITUYE A.	Nº. PLANO
ABRIL - 2.005		1.8
ESCALA.	EXPTE.	
1 / 25.000	7903	
Sebastián Miñarro García Arquitecto		J. Jose Miñarro García Ingeniero de Caminos C.P.

SELLO DE VISADO



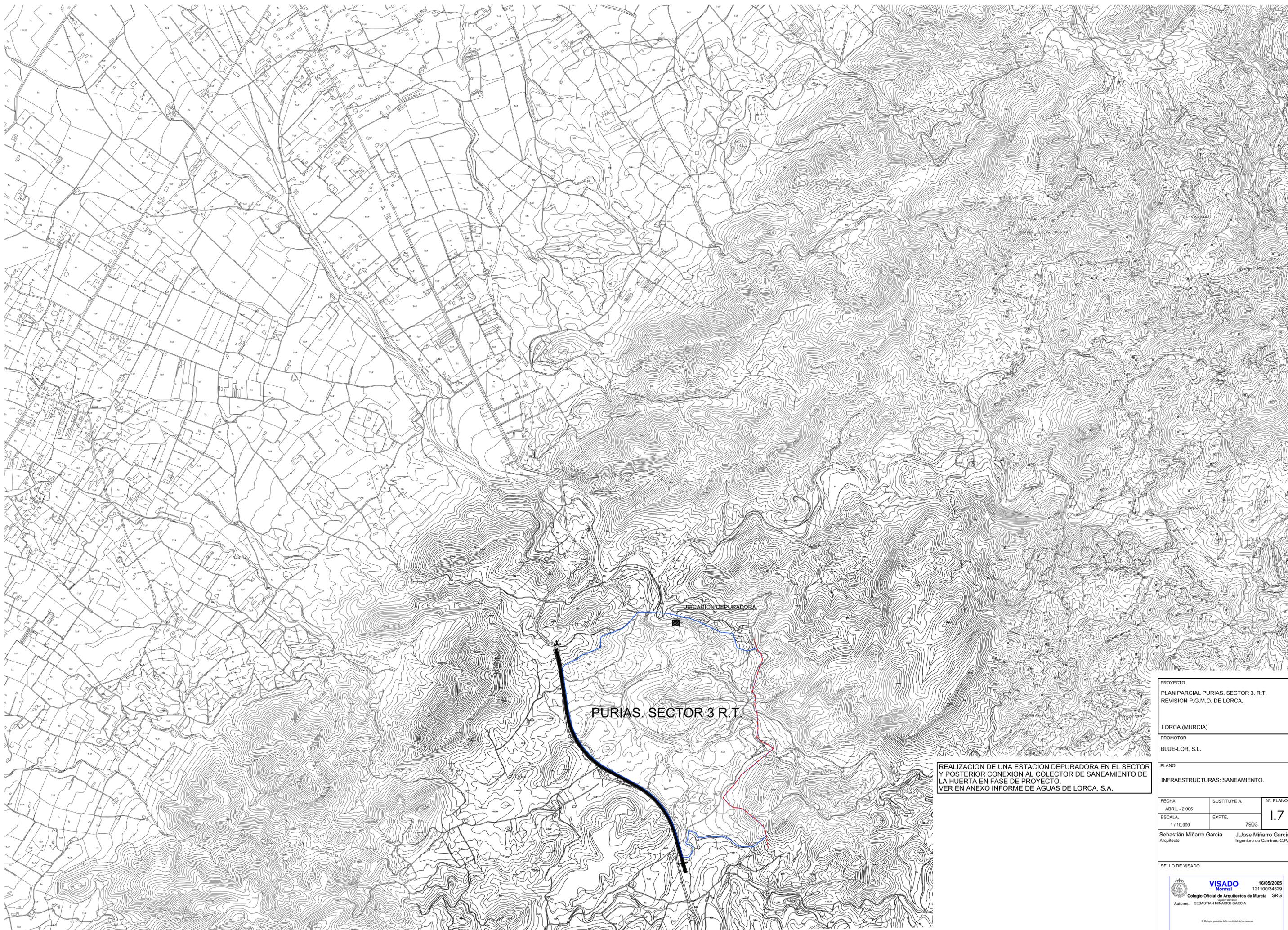
VISADO
Normal

16/05/2005
121100/34529

Collegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG

Autores: SEBASTIAN MINARRO GARCIA

El Colegio garantiza la firma digital de los autores



PURIAS. SECTOR 3 R.T.

UBICACION DEPURADORA

REALIZACION DE UNA ESTACION DEPURADORA EN EL SECTOR Y POSTERIOR CONEXION AL COLECTOR DE SANEAMIENTO DE LA HUERTA EN FASE DE PROYECTO. VER EN ANEXO INFORME DE AGUAS DE LORCA, S.A.

PROYECTO
PLAN PARCIAL PURIAS. SECTOR 3. R.T.
REVISION P.G.M.O. DE LORCA.

LORCA (MURCIA)
PROMOTOR
BLUE-LOR, S.L.

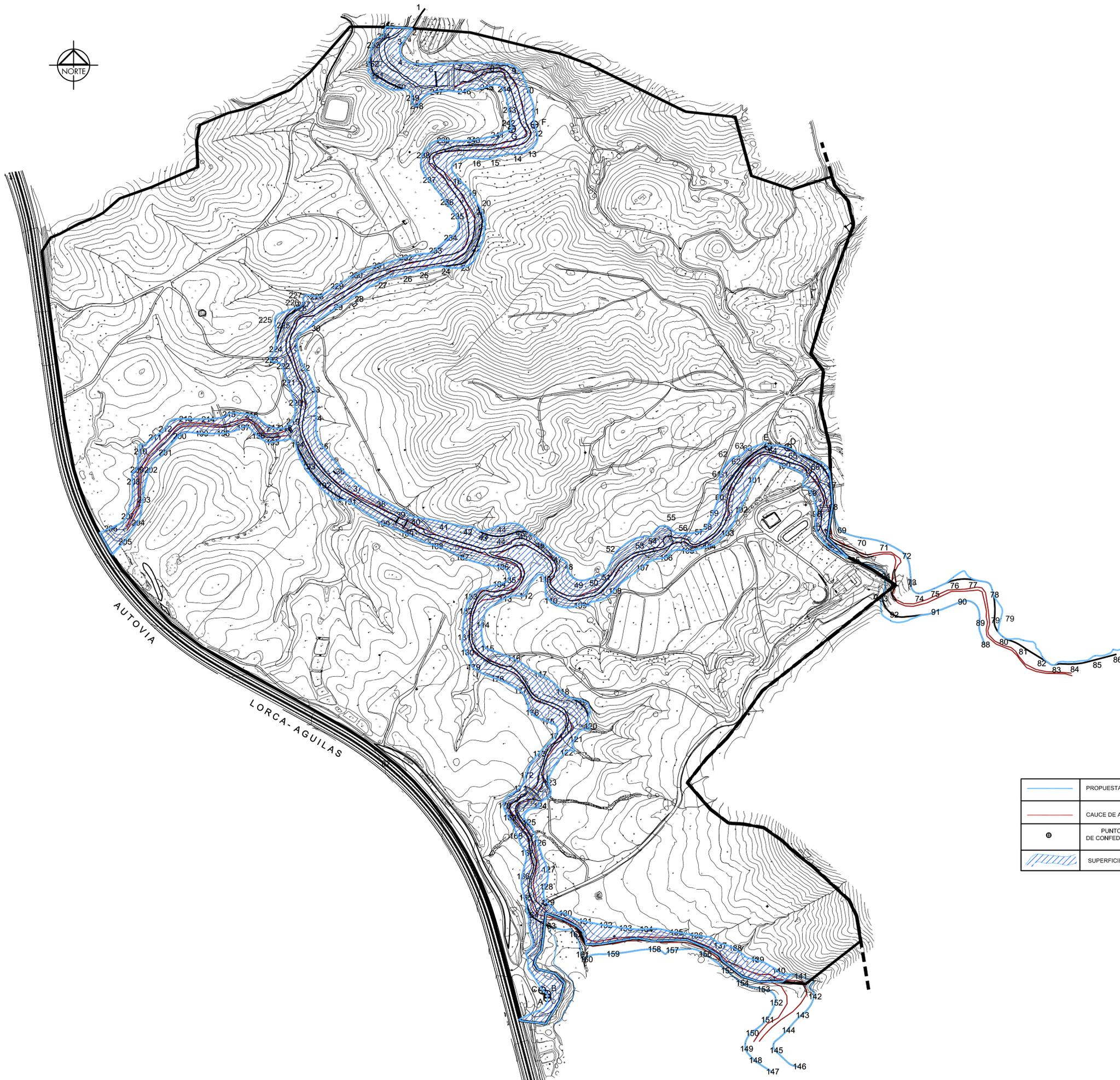
PLANO:
INFRAESTRUCTURAS: SANEAMIENTO.

FECHA: ABRIL - 2.005	SUSTITUYE A.	Nº PLANO
ESCALA: 1 / 10.000	EXPTE: 7903	1.7

Sebastián Miñarro García J. Jose Miñarro García
Arquitecto Ingeniero de Caminos C.P.

SELLO DE VISADO

	VISADO Normal	16/05/2005 121100/34529
Autores: SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA		
El Colegio garantiza la firma digital de los planos		



LISTADO COORD. UTM VERTICES DE LA POLIGONAL								
Num	X	Y	Num	X	Y	Num	X	Y
1	621500.66	4158096.25	87	621192.00	4156938.00	172	621412.73	4156919.23
2	621226.06	4158071.19	88	621222.38	4157144.82	173	621434.02	4156949.37
3	621222.20	4158052.12	89	620414.74	4157153.90	174	621458.96	4156978.17
4	621220.86	4158022.80	90	620208.30	4157183.97	175	621443.01	4156995.10
5	621217.69	4158017.19	91	620044.72	4157185.03	176	621414.88	4157014.85
6	621281.75	4158014.86	92	621975.40	4157151.52	177	621396.78	4157046.06
7	621306.70	4158018.54	93	621865.54	4157183.89	178	621364.92	4157061.28
8	621356.75	4158018.48	94	621864.36	4157227.89	179	621328.08	4157073.30
9	621390.69	4158012.17	95	621920.12	4157245.61	180	621314.47	4157108.05
10	621411.96	4157991.30	96	621881.24	4157284.56	181	621312.82	4157137.73
11	621422.76	4157979.59	97	621866.16	4157309.32	182	621317.25	4157157.59
12	621425.07	4157918.48	98	621860.36	4157325.22	183	621328.04	4157184.40
13	621418.58	4157883.49	99	621849.68	4157355.60	184	621367.72	4157208.04
14	621395.85	4157851.01	100	621809.36	4157392.02	185	621384.78	4157221.87
15	621360.68	4157869.72	101	621765.68	4157374.72	186	621372.45	4157234.85
16	621332.33	4157868.78	102	621745.87	4157330.37	187	621310.35	4157249.53
17	621303.41	4157866.05	103	621725.61	4157291.86	188	621221.49	4157266.97
18	621302.46	4157841.15	104	621693.78	4157266.69	189	621226.75	4157285.32
19	621321.61	4157820.31	106	621659.75	4157259.91	190	621187.60	4157302.01
20	621334.69	4157799.88	108	621628.52	4157249.30	191	621153.92	4157317.52
21	621346.99	4157769.33	107	621588.75	4157233.93	192	621096.34	4157361.43
22	621342.25	4157736.49	108	621551.03	4157202.33	193	621068.47	4157396.54
23	621323.07	4157703.04	109	621493.25	4157175.21	194	621040.74	4157431.62
24	621279.53	4157700.85	110	621447.85	4157182.33	195	621015.92	4157428.02
25	621251.04	4157696.44	111	621434.28	4157222.88	196	620999.99	4157442.02
26	621225.99	4157691.88	112	621411.22	4157193.90	197	620979.28	4157451.17
27	621186.80	4157679.74	113	621375.26	4157184.86	198	620939.18	4157441.98
28	621150.13	4157658.50	114	621343.56	4157152.61	199	620906.90	4157441.92
29	621120.27	4157637.87	115	621345.87	4157112.32	200	620871.87	4157440.88
30	621083.18	4157613.04	116	621320.06	4157093.01	201	620835.68	4157417.58
31	621055.24	4157582.01	117	621341.07	4157088.33	202	620803.06	4157392.35
32	621033.63	4157545.81	118	621341.86	4157045.91	203	620817.55	4157369.69
33	621080.58	4157517.25	119	621488.58	4157029.78	204	620810.95	4157309.51
34	621085.67	4157473.47	120	621506.50	4156995.87	205	620779.22	4157274.07
35	621091.00	4157439.81	121	621490.36	4156979.33	206	620749.96	4157249.59
36	621120.84	4157391.08	122	621476.14	4156959.28	207	620703.93	4157303.26
37	621147.62	4157364.41	123	621448.11	4156932.08	208	620729.22	4157375.19
38	621184.12	4157344.86	124	621431.86	4156909.21	209	620699.15	4157391.88
39	621214.64	4157323.74	125	621409.50	4156884.99	210	620811.20	4157422.09
40	621238.12	4157312.27	126	621427.81	4156854.28	211	620833.64	4157435.93
41	621281.95	4157294.80	127	621444.86	4156822.41	212	620853.33	4157453.82
42	621319.00	4157297.00	128	621443.76	4156747.09	213	620881.00	4157484.56
43	621344.04	4157293.90	129	621439.58	4156719.85	214	620919.93	4157484.04
44	621371.37	4157287.47	130	621470.61	4156687.98	215	620946.98	4157471.71
45	621408.62	4157290.00	131	621504.67	4156664.15	216	620963.27	4157470.48
46	621431.20	4157278.54	132	621532.62	4156679.18	217	621017.17	4157451.08
47	621468.85	4157254.15	133	621561.26	4156674.42	218	621030.57	4157422.22
48	621474.07	4157240.87	134	621595.61	4156672.85	219	621050.75	4157465.21
49	621490.01	4157214.59	135	621642.36	4156668.27	220	621049.28	4157497.15
50	621514.77	4157184.12	136	621672.33	4156663.21	221	621039.35	4157508.12
51	621533.62	4157226.78	137	621706.48	4156651.82	222	621028.55	4157551.24
52	621545.10	4157248.83	138	621733.59	4156643.93	223	621015.20	4157563.56
53	621578.76	4157223.33	139	621767.93	4156629.23	224	621002.35	4157584.17
54	621605.40	4157282.92	140	621801.99	4156608.49	225	621020.95	4157620.45
55	621623.60	4157298.40	141	621835.34	4156599.91	226	621027.23	4157637.55
56	621646.23	4157278.46	142	621866.23	4156587.48	227	621005.27	4157648.12
57	621680.56	4157289.87	143	621842.17	4156542.97	228	621084.99	4157654.27
58	621694.22	4157302.36	144	621820.25	4156520.91	229	621115.81	4157670.31
59	621703.07	4157325.16	145	621795.00	4156494.99	230	621145.41	4157687.56
60	621711.83	4157350.19	146	621833.49	4156459.94	231	621184.68	4157703.58
61	621712.39	4157379.22	147	621791.95	4156451.98	232	621222.92	4157714.81
62	621732.93	4157404.98	148	621761.38	4156431.31	233	621268.73	4157726.48
63	621753.73	4157417.78	149	621751.00	4156405.43	234	621286.08	4157748.09
64	621792.06	4157423.36	150	621764.57	4156375.22	235	621299.79	4157783.01
65	621823.16	4157415.55	151	621787.89	4156357.86	236	621285.70	4157805.65
66	621860.33	4157401.54	152	621797.82	4156368.84	237	621255.58	4157839.79
67	621882.56	4157368.74	153	621777.74	4156379.96	238	621252.94	4157880.42
68	621895.62	4157338.01	154	621745.02	4156369.40	239	621260.84	4157896.75
69	621895.91	4157296.49	155	621717.63	4156312.40	240	621327.68	4157966.89
70	621930.20	4157280.23	156	621687.25	4156304.53	241	621364.91	4157994.92
71	621984.87	4157271.01	157	621636.18	4156300.36	242	621367.07	4157924.40
72	621995.70	4157257.18	158	621608.47	4156341.99	243	621382.61	4157951.61
73	622007.44	4157219.03	159	621544.13	4156334.62	244	621370.37	4157981.12
74	622019.73	4157193.84	160	621505.84	4156303.04	245	621348.04	4157978.85
75	622044.01	4157201.14	161	621495.01	4156341.27	246	621313.42	4157972.54
76	622073.78	4157218.66	162	621482.76	4156309.99	247	621273.63	4157971.98
77	622100.53	4157217.90	163	621445.05	4156276.11	248	621239.51	4157949.83
78	622134.24	4157199.50	164	621415.32	4156270.70	249	621232.68	4157969.21
79	622147.69	4157154.74	165	621406.45	4156229.49	250	621212.32	4157979.06
80	622160.58	4157126.00	166	621406.74	4156179.28	251	621178.27	4157966.97
81	622182.88	4157120.95	167	621406.74	4156197.98	252	621170.16	4158023.57
82	622211.10	4157095.63	168	621393.92	4156207.00	253	621176.45	4158050.47
83	622232.33	4157070.98	169	621380.46	4156191.62	254	621190.04	4158065.90
84	622260.94	4157087.34	170	621377.38	4156182.98	255	621198.19	4158080.13
85	622293.82	4157096.83	171	621404.06	4156165.55			
86	622321.78	4157108.31						

PUNTOS MARCADOS POR TÉCNICOS DE CONFEDERACION SOBRE EL TERRENO (GPS)		
Num	X	Y
A	621444.00	4156668.00
B	621444.00	4156672.00
C	621436.00	4156678.00
D	621817.00	4157020.00
E	621767.00	4157421.00
F	621424.00	4157921.00
G	621386.00	4157914.00

	PROPUESTA DELIMITACION PROVISIONAL D.P.H.
	CAUCE DE AGUAS BAJAS
	PUNTOS MARCADOS POR TÉCNICOS DE CONFEDERACION SOBRE EL TERRENO (GPS)
	SUPERFICIE AFECTADA: 130.295,00 m2.

PROYECTO
PLAN PARCIAL PURIAS. SECTOR 3. R.T.
 REVISION P.G.M.O. DE LORCA.

LORCA (MURCIA)
 PROMOTOR
BLUE-LOR, S.L.

PLANO
 DELIMITACION DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO

FECHA ABRIL - 2.005	SUSTITUYE A.	Nº PLANO
ESCALA 1 / 3.000	EXPTE. 7903	1.6

Sebastián Miñarro García J. Jose Miñarro García
 Arquitecto Ingeniero de Caminos C.P.

SELO DE VISADO

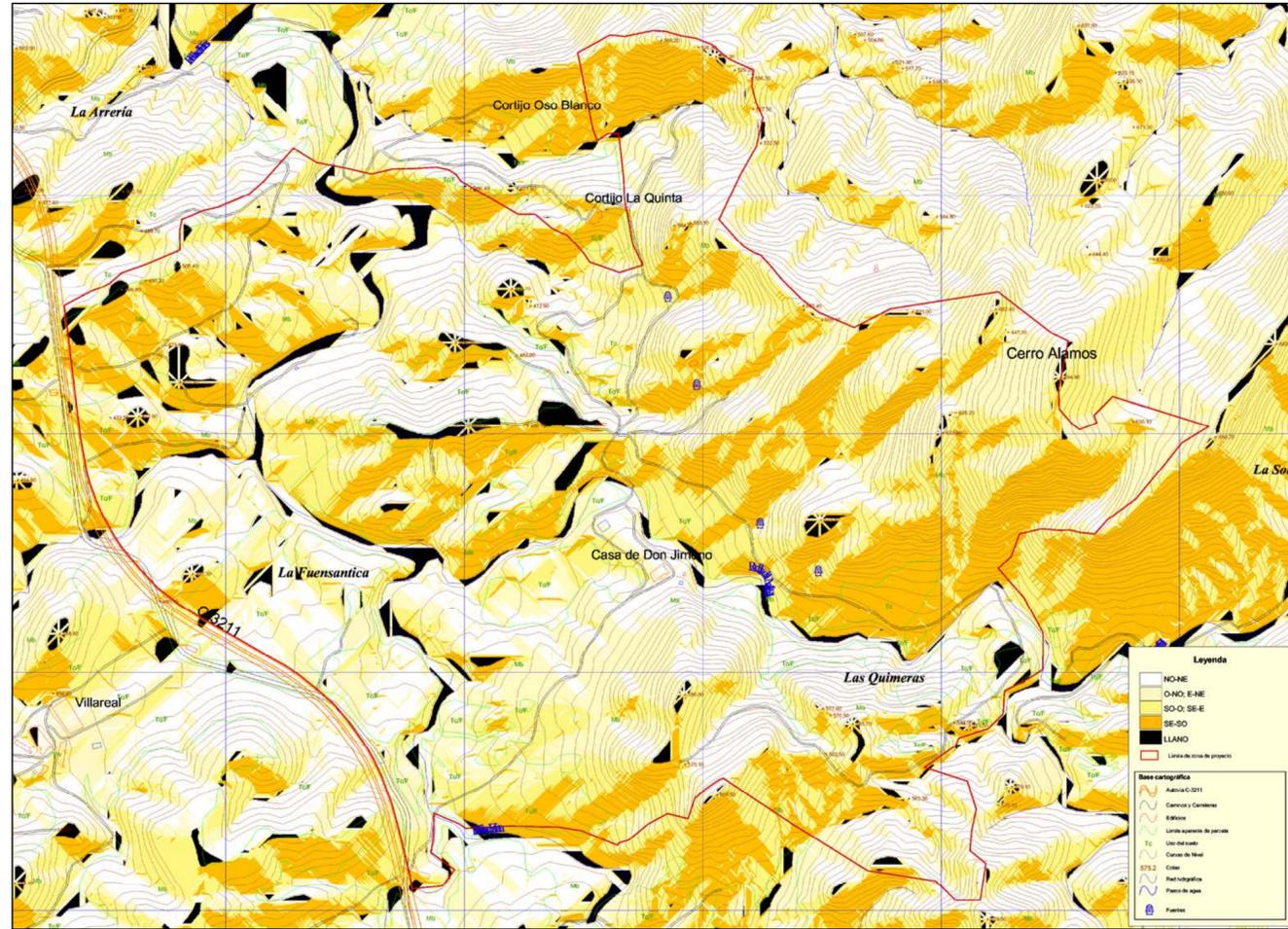
VISADO Normal 16/05/2005
 121100/34529
 Autores: SEBASTIÁN MIÑARRO GARCÍA SRG

El Colegio garantiza la firma digital de los textos.

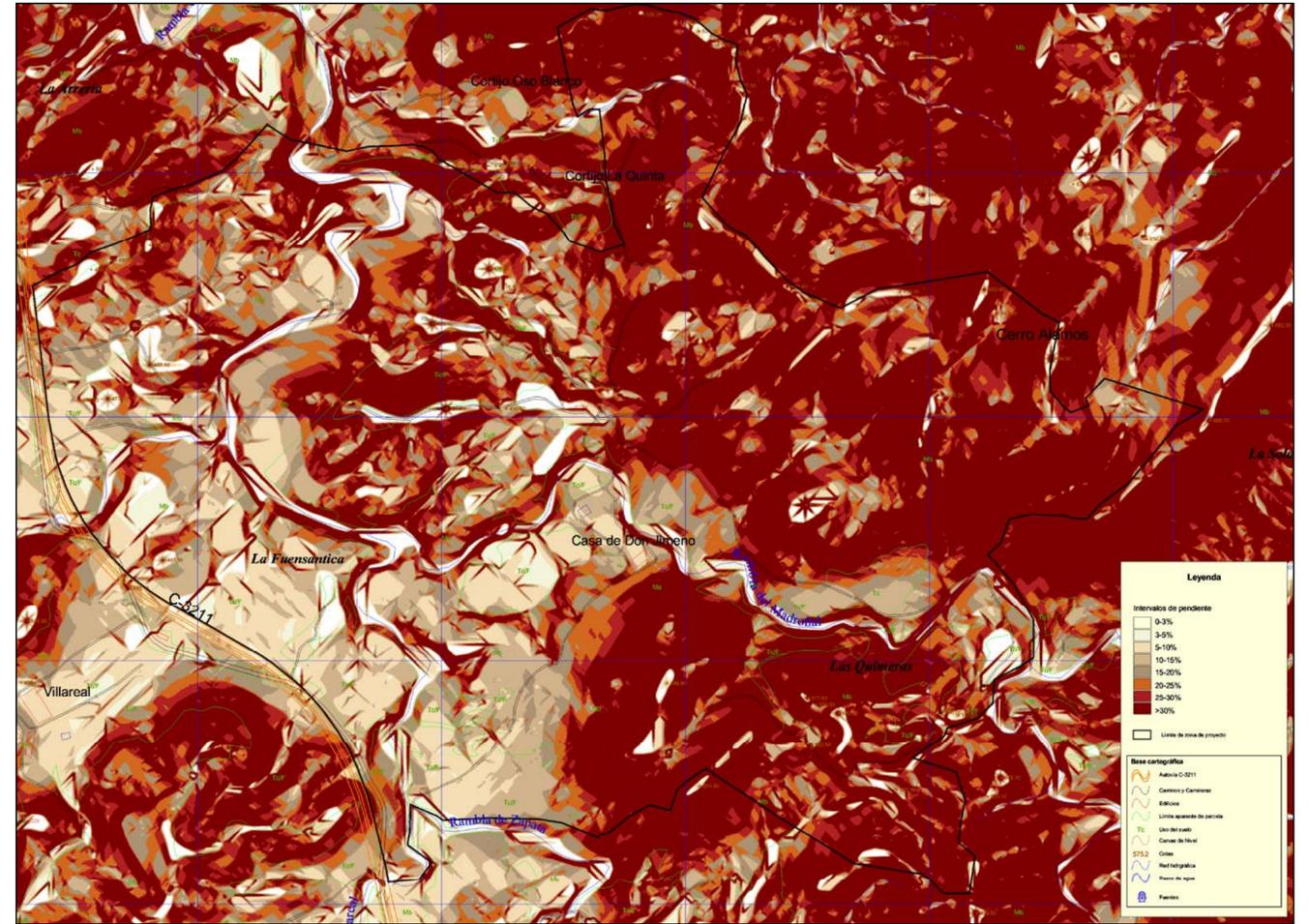


SIMBOLOGIA	LEYENDA
	RAMBLAS
	DIQUES
	POZO DE AGUAS SUBTERRANEAS
	NACIMIENTO DE AGUA
	EMBALSE DE AGUA

PROYECTO PLAN PARCIAL PURIAS. SECTOR 3. R.T. REVISION P.G.M.O. DE LORCA.		
LORCA (MURCIA)		
PROMOTOR BLUE-LOR, S.L.		
PLANO INFRAESTRUCTURAS: HIDRAULICAS.		
FECHA. ABRIL - 2.005	SUSTITUYE A.	Nº. PLANO 1.5
ESCALA. 1 / 3.000	EXPTE. 7903	
Sebastián Miñarro García Arquitecto	J. Jose Miñarro García Ingeniero de Caminos C.P.	
SELLO DE VISADO		
AUTORES: SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA		



PLANO DE SOLEAMIENTO.



PLANO DE PENDIENTES Y ORIENTACION

PROYECTO PLAN PARCIAL PURIAS. SECTOR 3. R.T. REVISION P.G.M.O. DE LORCA.		
LORCA (MURCIA)		
PROMOTOR BLUE-LOR, S.L.		
PLANO. PENDIENTES DEL TERRENO Y ORIENTACIONES. SOLEAMIENTO.		
FECHA. ABRIL - 2.005	SUSTITUYE A.	Nº. PLANO 1.4
ESCALA. S/E	EXPTE. 7903	
Sebastián Miñarro García Arquitecto	J. Jose Miñarro García Ingeniero de Caminos C.P.	
SELLO DE VISADO		
 VISADO Normal Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia Autores: SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA		
16/05/2005 121100/34529 SRG		
<small>El Colegio garantiza la firma digital de los autores</small>		

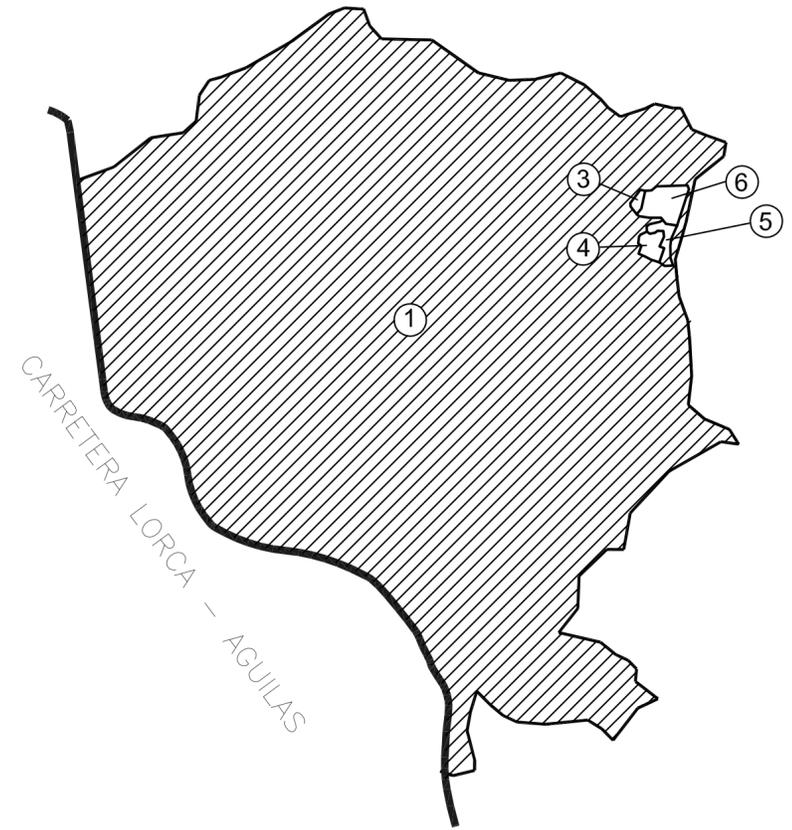
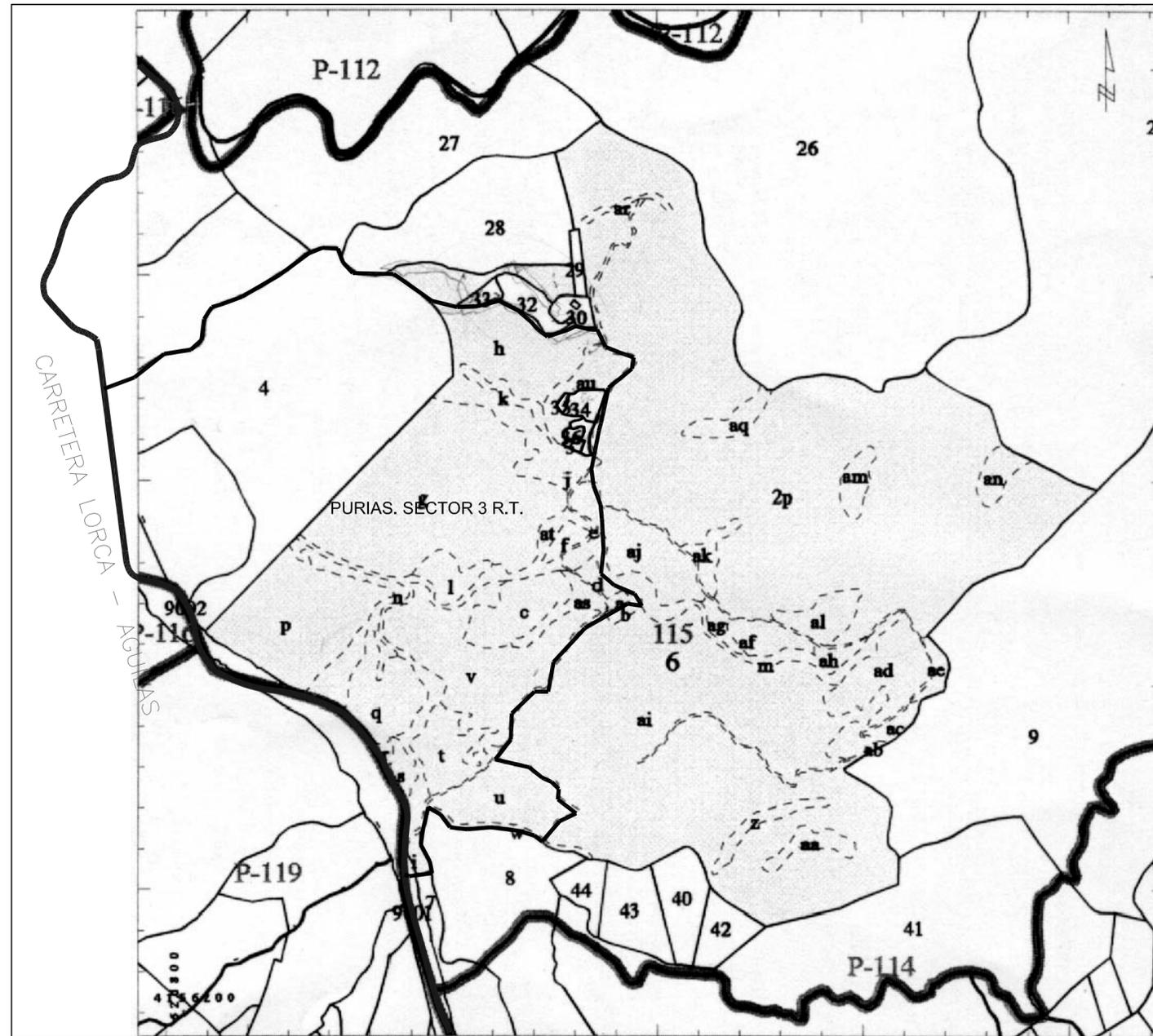


PROYECTO PLAN PARCIAL PURIAS. SECTOR 3. R.T. REVISION P.G.M.O. DE LORCA.		
LORCA (MURCIA)		
PROMOTOR BLUE-LOR, S.L.		
PLANO PLANO TOPOGRAFICO Y EDIFICACIONES EXISTENTES.		
FECHA. ABRIL - 2.005	SUSTITUYE A.	Nº. PLANO
ESCALA. 1 / 3.000	EXPTE. 7903	1.3
Sebastián Miñarro García Arquitecto	J. Jose Miñarro García Ingeniero de Caminos C.P.	

SELLO DE VISADO

	VISADO Normal	16/05/2005 121100/34529
	Autores: SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA SRG	

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

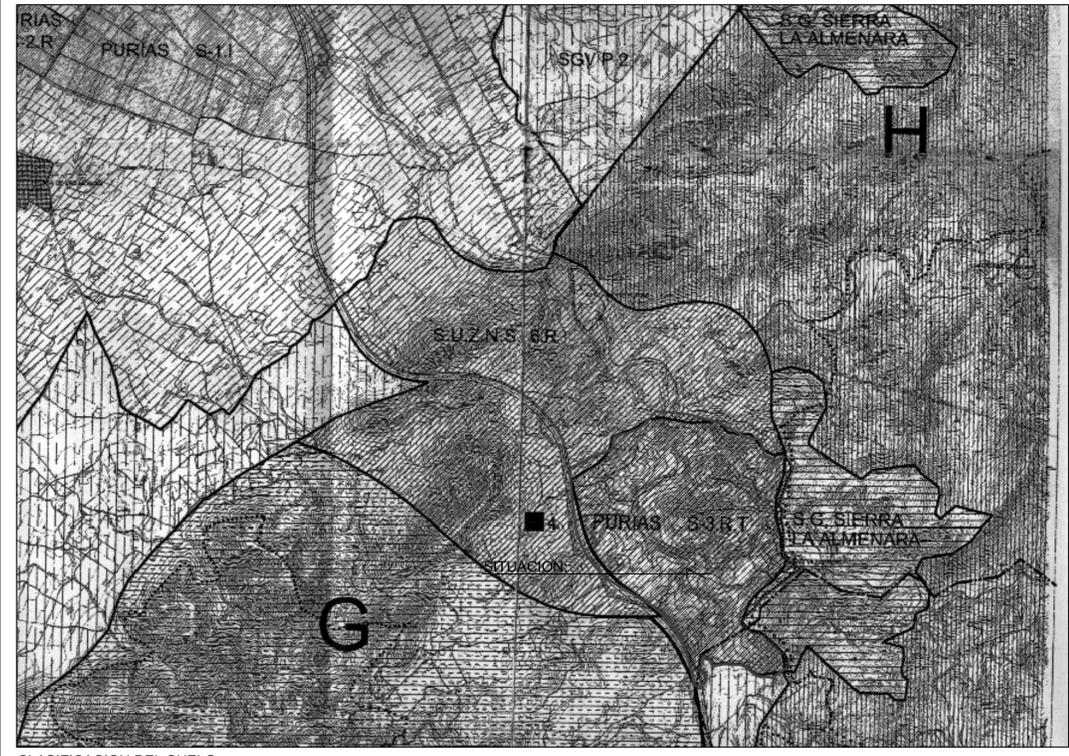
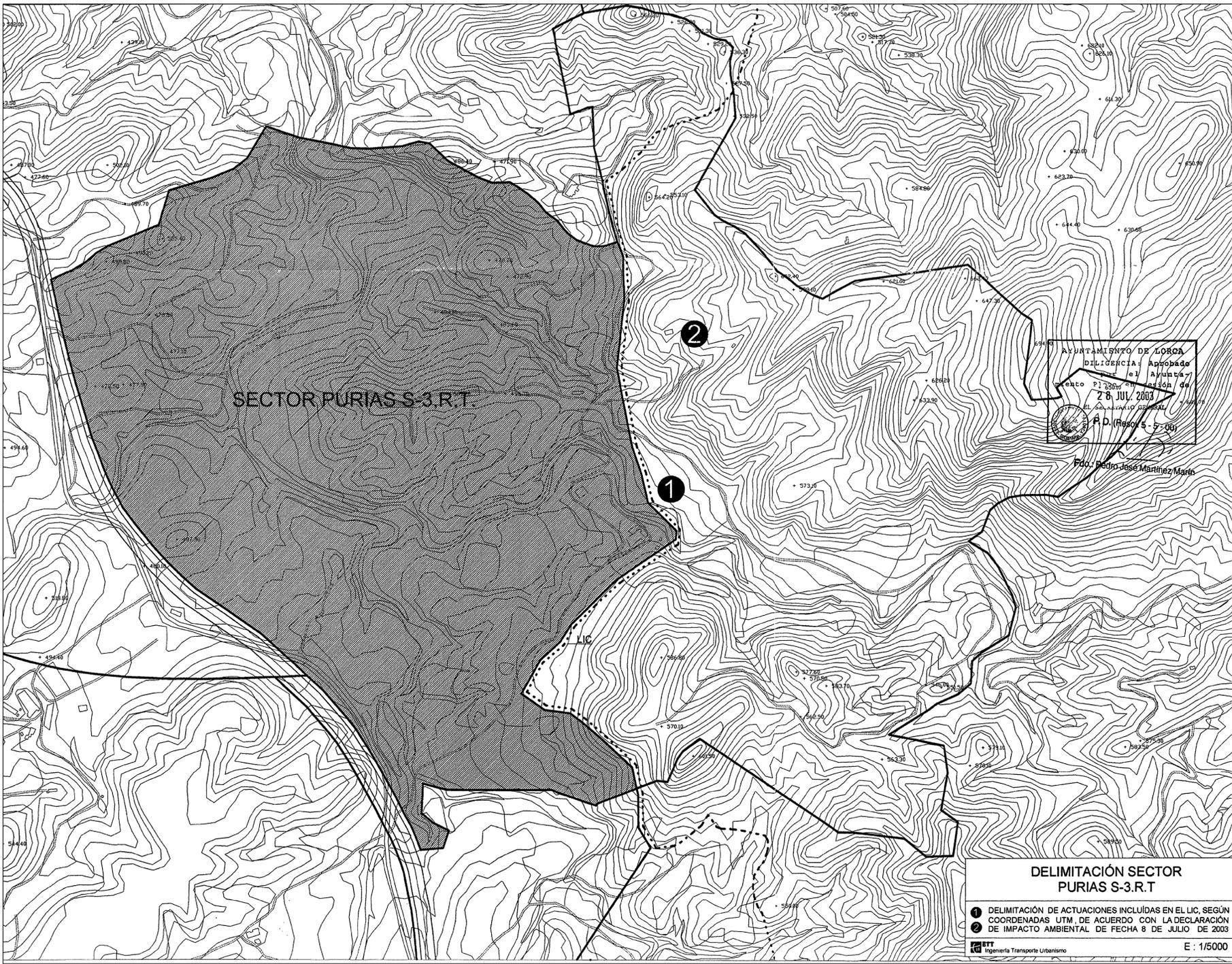


ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
ESCALA: 1 / 10.000

RELACION DE PROPIETARIOS:

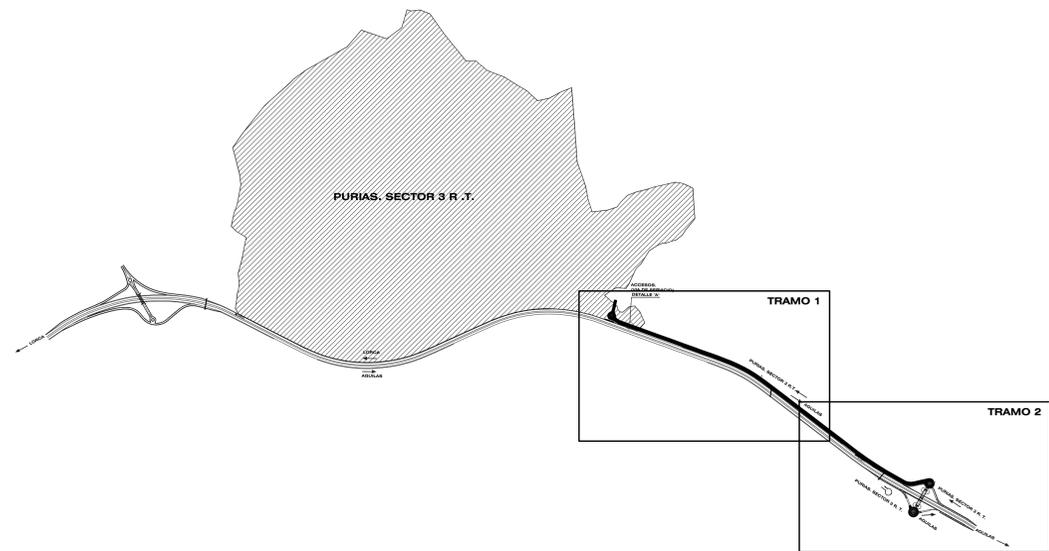
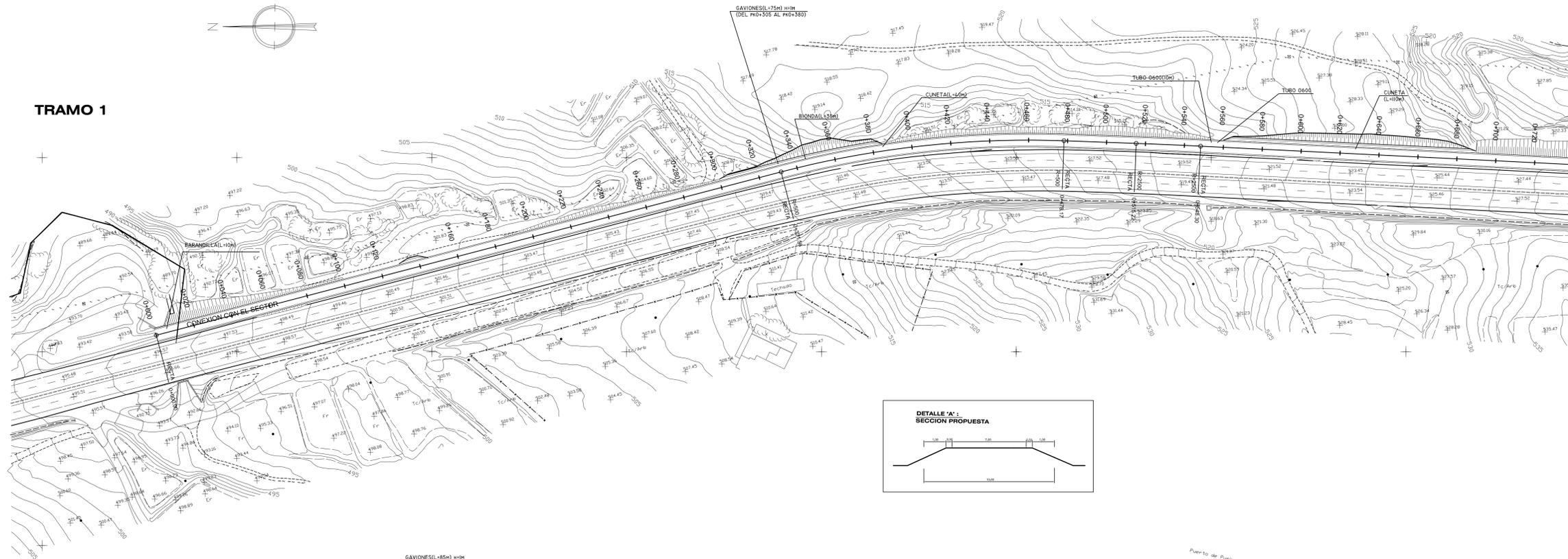
PROPIETARIOS	SUPERFICIES m2.	SUPERFICIES Has.
1 BLUE- LOR, S.L.	1.257.882,00 m2.	125,7800 Has.
2 D. PEDRO RUBIO REVERTE.	5.581,00 m2.	0,5581 Has.
3 D*. ANTONIA SANCHEZ CAMPOS.	784,00 m2.	0,0784 Has.
4 D*. ENCARNACION SANCHEZ MECA.	1.342,00 m2.	0,1342 Has.
5 D. JUAN QUIÑONERO SANCHEZ.	3.439,00 m2.	0,3439 Has.
TOTAL SUPERFICIES	1.269.028,00 m2.	126,9000 Has.

PROYECTO PLAN PARCIAL PURIAS. SECTOR 3. R.T. REVISION P.G.M.O. DE LORCA.		
LORCA (MURCIA)		
PROMOTOR BLUE-LOR, S.L.		
PLANO. PLANO CATASTRAL.		
FECHA. ABRIL - 2.005	SUSTITUYE A.	Nº. PLANO 1.2
ESCALA. 1 / 10.000	EXPTE. 7903	
Sebastián Miñarro García Arquitecto	J. Jose Miñarro García Ingeniero de Caminos C.P.	
SELLO DE VISADO		
<div style="display: flex; align-items: center;"> <div> <p>VISADO Normal</p> <p>Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia</p> <p>Autores: SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA</p> </div> <div style="margin-left: 20px;"> <p>16/05/2005 121100/34529 SRG</p> </div> </div>		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

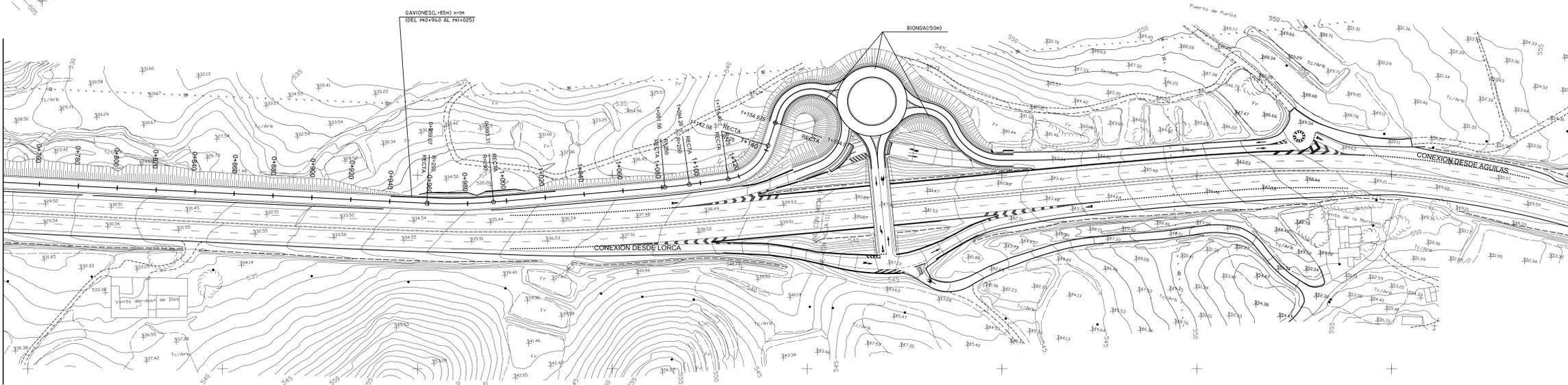


PROYECTO PLAN PARCIAL PURIAS, SECTOR 3. R.T. REVISION P.G.M.O. DE LORCA.		
LORCA (MURCIA) PROMOTOR BLUE-LOR, S.L.		
PLANO: SITUACION Y EMPLAZAMIENTO CLASIFICACION DEL SUELO.		
FECHA: ABRIL - 2.005	SUSTITUYE A.	Nº PLANO
ESCALA: 1 / 20.000	EXPTÉ. 7903	1.1
Sebastián Miñarro García Arquitecto	J. Jose Miñarro García Ingeniero de Caminos C.P.	
SELLO DE VISADO  VISADO Normal Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG Autores: SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA 16/05/2005 121100/34529 El Colegio garantiza la firma digital de los autores.		

TRAMO 1



TRAMO 2



PROYECTO
 PLAN PARCIAL PURIAS, SECTOR 3. R.T.
 REVISION P.G.M.O. DE LORCA.

LORCA (MURCIA)
 PROMOTOR
 BLUE-LOR, S.L.

PLANO
 INFRAESTRUCTURAS:
 ACCESO AL SECTOR 3 R.T. DESDE LA VIA
 RAPIDA LORCA-AGUILAS.

FECHA. ABRIL - 2.005	SUSTITUYE A.	Nº PLANO
ESCALA. 1 / 1.000	EXFTE. 7903	1.11

Sebastián Miñarro García J. Jose Miñarro García
 Arquitecto Ingeniero de Caminos C.P.

SELLO DE VISADO

 VISADO 16/05/2005
 Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG
 Autors: SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA