

**PLAN PARCIAL SECTOR R.P.2.**

**MEMORIA**

(Octubre 1.999)

**APROBACION DEFINITIVA**

## **INDICE**

### **GENERALIDADES Y ANTECEDENTES.**

- 1.- OBJETIVOS.**
- 2.- SOLICITUD.**
- 3.- SUPERFICIE DE LA ACTUACION.**

### **MEMORIA DE INFORMACION URBANISTICA**

#### **1.- RELACION DE P.PARCIAL CON EL P.G.O.U. DE LORCA.**

#### **2.- CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRENO.**

- 2.1.- Características geológicas de los terrenos.**
- 2.2.- Características geotécnicas de los terrenos.**
- 2.3.- Características topográficas de los terrenos.**

#### **3.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURA EXISTENTES.**

- 3.1.- Usos y edificaciones existentes.**
- 3.2.- Infraestructuras existentes.**

Red Viaria.  
Suministro de energía eléctrica.  
Suministro de agua potable.  
Evacuación de aguas residuales.

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

## **MEMORIA DE LA ORDENACION.**

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

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

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

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

**4.1.- Determinaciones del P.G.O.U.**

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

**4.3.- Zonificación.**

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

**4.5.- Cesiones, obligatorias y gratuitas a favor del Ayuntamiento.**

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

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

**5.2.- Sistema de Actuación.**

**5.3.- Derechos, Obligaciones y cargas a los polígonos.**

**5.4.- Cumplimiento del artículo 36 del R.G.**

## **ORDENANZAS.**

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

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

**1.2.- Normas de rango superior.**

**1.3.- Terminología de conceptos.**

### **2.- REGIMEN URBANISTICO.**

**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.- Condiciones técnicas y de edificabilidad. Normas fundamentales.**

**3.2.- Condiciones de volumen.**

**3.3.- Condiciones de uso.**

**3.4.- Condiciones higiénicas.**

**3.5.- Condiciones de seguridad.**

**3.6.- Condiciones constructivas.**

**3.7.- Condiciones estéticas.**

**3.8.- Condiciones de Accesibilidad.**

**3.9.- Reserva de Plazas de Aparcamiento.**

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

- 4.1.- Normas Particulares de la Zona A.**
- 4.2.- Normas Particulares de la Zona B.**
- 4.3.- Normas Particulares de la Zona C.**
- 4.4.- Normas Particulares Zona Verde.**
- 4.5.- Normas Particulares Equipamiento Docente.**
- 4.6.- Normas Particulares Equipamiento Social.**
- 4.7.- Normas Particulares Equipamiento Deportivo.**
- 4.8.- Normas Particulares Zona de Viales y Aparcamiento.**

**PLAN DE ETAPAS.**

**ESTUDIO ECONOMICO 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.**

**MEMORIA.**

-

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

### **1.- OBJETIVOS DEL P.P.**

El objeto principal de éste Plan Parcial (P.P. ), es el desarrollo del Polígono de Suelo Urbanizable ( Sector R. P. - 2) correspondiente al ámbito del mismo, conforme a la Legislación del Suelo Vigente, con la finalidad de ordenar y distribuir el volumen en manzanas edificables.

Dicho Sector de Suelo Urbanizable denominado RP2, fue delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana (P. G. O. U. ) de Lorca, aprobado definitivamente por el Consejero de Política Territorial con fecha 15 de Enero de 1. 987.

### **2.- SOLICITUD.**

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

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

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

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

### **3.- SUPERFICIE.**

La superficie total del área de actuación, es de unos 62.540 m<sup>2</sup>. Su forma es irregular y el terreno presenta una pendiente descendente desde el Camino viejo de Puerto- Lumbreras hacia el ferrocarril.

Igualmente la denominada obra de Marquinsa (que queda fuera del Sector) tiene planteado un vial entre ambas filas de bloques, con una pendiente prefijada, y que condiciona de alguna manera la rasante del vial posterior del Sector.

La delimitación y ámbito de actuación es el indicado en el plano de información urbanística coincidente con el P.G.O.U. de Lorca aprobado, quedando incluidos los viales de borde del sector y la parte del vial correspondiente junto al Suelo Urbano en la de "Los Naranjos" que queda por ejecutar y cuyo límite natural es el actual canalillo de riego existente, límite actual entre el Suelo Urbano y el Urbanizable.

## **MEMORIA DE INFORMACION URBANISTICA.**

### **1.- RELACION DEL P.P. CON EL P.G.O.U DE LORCA.**

El presente P.P., se ubica en terrenos clasificados por el P.G.O.U. de Lorca, como Suelo Urbanizable Programado, sector R.P-2.



Sus objetivos, fines y determinaciones vienen recogidas en el P.G.O.U. de Lorca en su capítulo 15.

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

Las condiciones de edificabilidad y normas de volumen para el Sector son las recogidas en el art. 432 del P.G.O.U. y los parámetros edificatorios son:

- 1) Densidad máxima de viviendas 45 viv/Ha.
- 2) Edificabilidad máxima del Sector 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la superficie bruta.

Las Normas de uso están recogidas en el art. 424, y son las siguientes:

- Residencial en todas sus clases y categorías.
- Garaje – aparcamiento y servicios del automóvil en categorías 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup>, 4<sup>a</sup>, 5<sup>a</sup>, 7<sup>a</sup> y 8<sup>a</sup> en grados 1 y 2.
- Industria en categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 6<sup>a</sup> en situaciones A y B.
- Oficinas en categorías 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>.
- Comercial en categorías 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>.
- Espectáculos y salas reunión en todas sus clases, categorías y grados 4 y 5.
- Sociocultural, Docente y Asistencial, en todas sus clases, categorías y grados.
- Sanitarios en categorías 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>.
- Deportivo en categorías 3<sup>a</sup>, 4<sup>a</sup> y 5<sup>a</sup>.
- Religioso en todas sus categorías.
- Esparcimiento en clases 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>.

No obstante, el presente Plan Parcial definirá para cada zona la compatibilidad de los usos correspondientes.

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

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

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

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

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

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

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

El terreno sobre el que se ubica el P.P., está formado por un plano inclinado, de topografía prácticamente llana, con pendiente descendente y progresiva desde el Camino Viejo del Puerto hasta el ferrocarril, existiendo un desnivel máximo de 7 m.

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

Las calles entre los bloques denominados de "Marquinsa" que queden fuera del Sector pero que irrumpen en el mismo y que tiene que ser prolongada, tiene una pendiente ficticia y forzada cuyo encuentro con los viales proyectados obligan necesariamente a un cambio brusco respecto a las rasantes del Sector.

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

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

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

En la planificación se ha procurado intentar salvar el mayor número de edificaciones posibles, para evitar sobrecostes de cargas de urbanización.

En éste aspecto, se ha hecho especial incapié en la zona del P.P. correspondiente a la zona parcialmente consolidada junto a los bloques conocidos como "Grupo Marquinsa", dado que son pequeñas propiedades y con un inicio de alineaciones ya existentes y cuya intervención se ha reducido al mínimo.

En el resto del P.P., han quedado dos viviendas fuera de ordenación por imperativos del P.G.O.U. y por el planeamiento propio del P.P., al estar afectados por un vial por el Equipamiento Escolar junto al ferrocarril.

El chalet existente, cerca del Camino Viejo del Puerto, y actualmente habitado queda dentro de las parcelas edificables y por tanto dentro de la ordenación, no precisando ser derribado.

El resto de los terrenos aparecen libres, sin edificación, usos ni vegetación digna de mención.

### **3.2.- Infraestructuras existentes.**

#### Red viaria.

En el ámbito del P.P., los viarios perimetrales están imputados por el P.G.O.U., a excepción de un tramo del denominado Camino de Martín Morata, el cual ya existe, pero que se perfecciona y amplía con la presente actuación.

#### Suministro de energía eléctrica.

Según información recabada, con las distintas industrias suministradoras de Lorca, no existe inconveniente por parte de la Compañía Suministradora Hidroeléctrica Española S.A. en dotar de servicio a las necesidades previstas en el P.P.

#### Suministro de agua potable.

Según información recabada en los Servicios Técnicos, existe un ramal de red municipal de abastecimiento de agua que discurre por la Avda. Geronimo Sta. Fé desde el cual se realizará la acometida al P.P., con sección suficiente para tal fin.

#### Evacuación de aguas residuales.

Existe un ramal de la red municipal de alcantarillado que discurre por la Rambla de las Chatas, y que vierte a la Depuradora Municipal, al cual se puede acceder desde el Plan Parcial por ser los terrenos hasta la rambla de propiedad Municipal, con sección suficiente para el entronque de la nueva infraestructura.

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

La estructura de la propiedad se encuentra bastante atomizada, correspondiéndose a una parcelación agraria abancalada en parcelas largas y estrechas que por lo general van desde el Camino Viejo del Puerto hasta el Ferrocarril, surgida de la necesidad agraria de posibilitar el riego de dichas parcelas.

Se adjunta plano de parcelación existente.

### **MEMORIA DE LA ORDENACION.**

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

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

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

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

- Desarrollar las previsiones del P.G.O.U., de Lorca, en suelo urbanizable programado.
- Recoger, de acuerdo con el P.G.O.U., de Lorca, con la Ley de suelo y con el Reglamento de Planeamiento, las previsiones de suelo para cesiones de viario, espacios libres y equipamientos.
- Completar y homogeneizar la trama urbana de Lorca, dotándola de todas las infraestructuras necesarias para ello.
- Ordenar el espacio interior del P.P.
- Dejar claramente definida la trama urbana y su encuentro con el ferrocarril.
- Integración de las vías urbanas existentes (Camino Viejo del Puerto, viales de "Los Naranjos" y Marquinsa), con la red viaria proyectada y a su vez todos ellos con los Equipamientos del Sector.
- Articulación de volúmenes de forma que no se produzca una pantalla mural entre la ciudad y el ferrocarril, logrando una integración entre ambas y así como la cubricción de las medianerías vistas de los bloques de Marquinsa, de modo que queden completados los bloques con tipología Residencial Multifamiliar.

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

La solución propuesta pretende una articulación de volúmenes perimetral a un gran espacio público central.

Por otro lado, los volúmenes se separan de la vía del Ferrocarril, ubicando la totalidad de las dotaciones de equipamiento, paralelamente y junto al ferrocarril, actuando de barrera física entre aquél y la zona residencial propiamente dicha.

La volumetría se ha diseñado concentrando las mayores alturas junto a la zona urbana existente en el Camino Viejo del Puerto y situando las menores alturas hacia la zona del ferrocarril.

En la zona de los bloques del conjunto "Marquinsa", se ha adosado la edificación para cubrir las medianerías vistas del mismo.

El P.P. determina los trazados de las redes viarias y de las infraestructuras, conectando con el viario existente y que son fundamentalmente el Camino Viejo del Puerto, la vía perimetral de la Zona de "los Naranjos" y el Camino de Martín Morata.

La zona verde recorre prácticamente todo el Sector de Norte a Sur, conectando con la zona de los Naranjos (con un fuerte grado de densidad de población) de tal forma que sirvan de esponjamiento real y psicológico de las edificaciones existentes.

El cambio tipológico a viviendas unifamiliares de dos plantas, unido al desnivel existente, hace que conserven las vistas y el soleamiento hacia la Huerta de Lorca.

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

##### **4.1.- Determinaciones del P.G.O.U.**

De acuerdo con el P.G.O.U. de Lorca, los Estándares urbanísticos de aplicación en éste P.P., son los siguientes:

Edificab. máxima permitida .....0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Densidad máxima vivienda .....40-45 viv./Ha.

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

De acuerdo con el R.P., las reservas de suelo para dotaciones en suelo residencial serán las correspondientes a una unidad básica de (hasta 500 viviendas), ya que:

Edific. Máxima = 0,6 x 62.540 = 37.522 m<sup>2</sup>.

Densidad = 45 x 6,20 = 279

El nº de viviendas proyectado por el Plan Parcial = 275 (UNIDAD BASICA).

##### **- Para espacios libres**

18 m<sup>2</sup>, suelo / Vivienda (No podrá ser inferior a la 10% del total de las superficie ordenada).

Cesión mínima: 18 m2 x 275 viv . = 4.950 m2 de suelo.  
10% x 62.540 m2. = 6.254 m2 de suelo.  
Cesión prevista en el P.P..... 7.360 m2 de suelo.

**- Para equipamientos docente.**

E.G.B ..... 10 m2./viv. (Mínimo 5.000 m2.)  
Preescolar ..... 2 m2./viv. (Mínimo 1.000 m2.)

E.G.B.:

10 m2. suelo/vivienda (No podrá ser inferior 5.000 m2.).  
Cesión mínima: 10 m2 x 275 viv. = 2.750 m2 de suelo  
mínimo = 5.000 m2 de suelo  
Cesión prevista en el P.P..... 5.000 m2 de suelo

PRESCOLAR:

2 m2. suelo/vivienda (No podrá ser inferior a 1.000 m2.).  
Cesión mínima: 2 m2 x 275 viv. = 550 m2 de suelo  
mínimo = 1.000 m2 de suelo  
Cesión prevista en el P.P..... 1.000 m2 de suelo

**- Para equipamientos de interes público y social:**

P. Deportivo..... 5 m2./viv  
E. Social ..... 3 m2.const./viv.  
E. Comercial ..... 1 m2.const./viv.

DEPORTIVO:

6 m2. suelo/vivienda.  
Cesión mínima: 6 m2 x 275 viv. = 1.650 m2 de suelo  
Cesión prevista en el P.P..... 1.650 m2 de suelo

COMERCIAL:

1 m2. const/vivienda.

Cesión mínima: 1 m2 x 275 viv. = 275 m2 const.  
Prevista en el P.P..... Superior.

SOCIAL:

3 m2. const/vivienda.

Cesión mínima: 3 m2 x 275 viv. = 825 m2 const.  
Cesión prevista en el P.P..... 960 m2 const.

Se CUMPLE con las exigencias del Planeamiento.

**- Plazas de Aparcamiento:**

1 cada 100 m2 de edificab.

Se ubican en los viales y en las propias parcelas edificables.

**4.3.- Zonificación.**

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

Zona A Residencial Unifamiliar. (adosada-agrupada)

Zona B Residencial multifamiliar.

Zona C Residencial multifamiliar/unifamiliar agrupada.

Zona verde.

Zona equipamiento docente (Preescolar y E.G.B).

Zona equipamiento social .

Zona equipamiento deportivo.



Zona viales y aparcamientos (incluyendo la zona de dominio público al junto ferrocarril).

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

##### Superficies destinada a uso residencial y edificabilidades.

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

Parcela	Superficie	Zonificación	Alturas	Edificabil. Comercial	Edificabil. de Viv.	Edificab. Total	Coefficiente de Edificab.	Nº de Viviendas
1	3.203	A	II	-	3.441	3.441	1,07	28
2	2.046	A	II	-	1.968	1.968	0,96	16
3	3.360	A	II	-	3.321	3.321	0,99	27
4	3.000	A	II	-	2.583	2.583	0,86	21
5	3.247	A	II	-	3.441	3.441	1,06	28
6	2.258	A	II	-	2.214	2.214	0,98	18
789	3.306	B	V	2.178	7.920	10.098	-	66
10	400	C	IV	400	960	1.360	-	8
11	1.063	C	III	1.230		1.230	1,16	10
12	726	C	III	726	1.412	2.138	2,95	12
13	629	A	II	-	738	738	1,17	6
14	384	C	III	490		490	1,28	4
15	1.000	A	II	-	800	800	0,80	6
16	1.900	A	II	-	1.520	1.520	0,80	14
17	1.250	C	III	1.000		1.000	0,80	7
18	340	C	II	340	340	680	-	2
19	250	C	III	250	250	500	-	2
	<b>28.362</b>			<b>≥3.894</b>		<b>37.522</b>		<b>275</b>

##### Superficies destinadas a Dotaciones:

Las superficies proyectadas son las siguientes:

Espacios libres = 7.360 m2/Suelo.

Centro Docente E.G.B. = 5.000 m2/Suelo.

Centro Docente Preescolar= 1.000 m2/Suelo.

Parque Deportivo = 1.650 m2/Suelo.

Equipamiento social= 370 m2/Suelo.(960 m2, constr.)

##### Previsión de viviendas:

Queda prohibido el uso residencial en las plantas Bajas, para la Zona B (residencial multifamiliar).

En consecuencia y sólo a los efectos de cuantificar la previsión máxima del número de viviendas, se computa la edificabilidad del resto de las plantas, estimándose el número de viviendas en 275 para todo el ámbito del P.P. , siendo inferior a 45 viviendas por Hectárea.

### **Plazas de Aparcamiento.**

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

1 aparcamiento por cada 100 m2. de edificación.

m2. construídos ..... 37.522 m2.

Total de plazas exigibles..... 375 plazas.

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

$$2\% \times \frac{37.522}{100} = 7,50 \text{ Plazas} = 8 \text{ Plazas.}$$

Dado su número, es del todo evidente que dicha exigencia se cubrirá sobradamente, bien sea en las plazas ubicadas en superficie o bien en las situadas en las plantas sótano.

### **Superficie de viales:**

La zona destinada a viales es la contituida por estos y se corresponde con el resto de la superficie del sector, no ocupados por la edificación ni las dotaciones, quedando incluida en dicho espacio la zona junto al ferrocarril correspondiente a zona de dominio público.

$$\text{Supreficie viales} = 18.798 \text{ m2.}$$

### **4.5.- Cesiones, obligatorias y gratuitas a favor del Ayuntamiento.**

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

**- Sistemas de Espacios Libres:**

Zona verde (ZV) = 7.360 m2. suelo

**- Centro docente E.G.B.:**

Centro E.G.B. = 5.000 m2. Suelo.

**- Centro docente Preescolar:**

Centro Preescolar = 1.000 m2. Suelo.

**- Parque deportivo:**

Parque deportivo = 1.650 m2. Suelo.

**- Equipamiento social:**

Equip.social = 370 m2. Suelo.

**- Suelo residencial:**

En conformidad con el R.Gestión y la Ley del Suelo serán de cesión a favor del Ayuntamiento el suelo edificable correspondiente al 10 % del aprovechamiento medio del sector.

$$10\% = (62.540 \times 0,6) = 3.752 \text{ construidos.}$$

**- Viales:**

Superficie viales = 18.798 m2.

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

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

Dadas las características específicas que contempla el sector a un lado y otro de las obras de “Marquinsa” y a fin de que el reparto equitativo de carga y gravámenes sea lo más justo posible, se considera oportuno, el crear dos unidades de ejecución, denominados n° 1 y n° 2, cuyas delimitaciones quedan especificadas en los planos.

### **5.2.- Sistema de Actuación.**

El sistema de actuación será preferentemente el de Compensación.

No obstante, el sistema de actuación previsto en el Plan, puede ser sustituido de oficio, o a petición de los interesados, siguiendo los trámites previstos para la limitación de polígonos art. 155 R.G.

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

Se trata con ello de no sobrecargar en exceso las cargas a los propietarios ya consolidados y de alguna manera consolidadas incluso con viales pactados y que se sitúan en la unidad nº2, a la vez de que el Ayuntamiento reciba de una vez todas las dotaciones derivadas del planeamiento y que se vá en principio cuando se ejecute la unidad nº 1, que será el más inmediato.

### 5.3.- Derechos, obligaciones y cargas impuestas a cada uno de las Unidades de Ejecución.

#### a) Unidad de Ejecución nº 1:

##### Superficie de la Unidad:

Superficie = 54.204 m<sup>2</sup>.

##### Edificabilidad proyectada:

Edificabilidad = 33.022 m<sup>2</sup>.

Nº viviendas = 244 Viviendas.

##### Edificabilidad permitida conforme planeamiento:

Edific. (54.204x0,6) = 32.522 m<sup>2</sup>.

Nº viviendas = 244 Viviendas.

##### Edificabilidad patrimonializable y exceso de edificabilidad:

Edificabilidad Patrimonializable		90% 32.522 = 29.270 / Nº viviendas = 219 Viv.
----------------------------------	--	---

Cesión del 10 % (10% 32.522) = 3.252 m<sup>2</sup>.

##### Exceso de Edificabilidad:

Edificabilidad real de la Unidad	=	33.022 m <sup>2</sup> .
Edificabilidad patrimonializable	=	<u>29.270 m<sup>2</sup>.</u>
Diferencia	=	3.752 m <sup>2</sup> .

Este exceso de edificabilidad se corresponde a:

10 % corresponde a unidad nº 1 (10% 32.522) =	3.252 m2.
10 % corresponde a unidad nº 2	= <u>500 m2.</u>
TOTAL	= 3.752 m2

Respecto al nº de viviendas resultará:

Nº viviendas patrimonializable	=	219 Viviendas.
Nº viviendas cesión U.E. nº 1	=	24 Viviendas.
Nº viviendas cesión U.E. nº 2	=	<u>4 Viviendas.</u>
TOTAL	=	247 Viviendas.

Por tanto el EXCESO de edificabilidad existente en la unidad nº 1 es el correspondiente al 10% de la unidad nº 2 (en conformidad con el art. 27 R.G.).

#### Obligaciones y cesiones impuestas a la unidad nº 1

Las obligaciones impuestas a la citada unidad además de las propias de viales y urbanización, son las siguientes:

- La totalidad de las dotaciones impuestas al sector (Zona Verde, E. Docente, E.social y deportivo).
- La cesión corresponde al 10 % del suelo que le corresponde a la unidad nº1 (Edific. = 3.252 m2).
- La cesión corresponde al 10 % del suelo que le corresponde a la unidad nº 2 (Edific. = 500 m2).

El resto de las obligaciones serán las que le correspondan por Ley.

#### **b) Unidad de Ejecución nº 2:**

Superficie de la Unidad:

Superficie = 8.336 m2.

Edificabilidad proyectada:

Edificabilidad = 4.500 m2.

Nº viviendas = 31 Viviendas.

Edificabilidad permitida conforme planeamiento:

Edificabilidad (8.336x0,6) = 5.000 m2.

Nº viviendas = 37 Viviendas.

Edificabilidad patrimonializable y defecto de edificabilidad:

Edificabilidad real de la Unidad = 4.500 m2.

Edificabilidad patrimonializable = 5.000 m2.

Diferencia = 500 m2.

Este DEFECTO de edificabilidad se corresponde con el 10 % de cesión al Ayuntamiento y que se localiza en e la unidad nº 1.

Resulta por tanto:

Edific. viviendas patrimonializ.= 4.500 m2.

Nº viviendas = 31 Viviendas.

Obligaciones y cesiones impuestas a la unidad nº 2:

Las únicas obligaciones impuestas a la citada unidad son las correspondientes a la cesión u urbanización de los viales dentro del mismo.

- La edificabilidad proyectada se corresponde exactamente con el aprovechamiento patrimonializable por lo que:
- No se realizan las cesiones correspondientes al 10% y que se localizan en la unidad nº 1.
- No se realizan cesiones de zona verde y equipamiento de ningún tipo que se localiza en la U.E. nº1.

(Las cesiones quedan por tanto transferidas a la U.E. nº1).

#### 5.4.- Cumplimiento de las diferencias del 15% interpoligonal (art. 36 R.G.)

Art. 36.2.R.G.:

*“ En la delimitación de polígonos en suelo urbanizable programado..... no se podrán delimitar polígonos dentro de un mismo sector, cuyas diferencias de aprovechamiento entre si con relación al aprovechamiento del sector sea superior al 15%. “*

Art. 37.R.G.:

*“ Cuando la diferencia de aprovechamientos entre polígonos ..... sea inferior la 15% al delimitación poligonal será valida ..... sin perjuicio de que los propietarios situados en el polígono o polígonos con aprovechamiento superior hayan de compensar en metálico a la propiedad”.*

De la división poligonal proyectada se deduce lo siguiente:

##### Unidad de Ejecución nº 1:

Superficie = 54.204 m<sup>2</sup>.

Edif. Máxima permitida = 0,6 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad proyectada = 33.024 m<sup>2</sup>.

Coeficiente Edificabilidad =  $33.024 / 54.204 = 0,609$  m<sup>2</sup>

Lo que supone el 1,5% más respecto de la que le corresponde.

Por tanto, se le adjudica un 1,5% más de edificabilidad de lo que le corresponde (los 500 m<sup>2</sup> tranferdios de la unidad nº2).

Además en éste caso no supone un beneficio de la unidad nº 1, ya que existe la obligación de cesión al Ayuntamiento de éste exceso de edificabilidad que es el correspondiente al 10% de la unidad nº 2, en sustitución de una compensación en metálico.



Unidad de Ejecución nº 2:

Superficie = 8.336 m<sup>2</sup>.

Edif. Máxima permitida = 0,6 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad proyectada = 4.500 m<sup>2</sup>.

Coefficiente Edificabilidad =  $4.500 / 8.336 = 0,54 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

Que se corresponde con el 90% de la máxima permitida =  $(0,6 \times 0,9 = 0,54 \text{ m}^2/\text{m}^2)$ .

Por tanto, se proyecta un 10% menos que la permitida.

Por lo que la edificabilidad proyectada = Edificabilidad patrimonializable.

El 10% correspondiente al Ayuntamiento se localiza en la unidad nº 1.

Conclusión:

En Conclusión, la diferencia de aprovechamiento entre ambas unidades es por tanto de 11,5%.

La división poligonal por tanto es VALIDA e inferior al 15 % permitido por la Ley.

## **ORDENANZAS.**

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

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

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

El objeto es la redacción de unas Normas Urbanísticas mínimas de la ordenación, que establezcan la regulación del uso del suelo y de la edificación pública y privada. El grado de desarrollo es el previsto en el Art. 51 del Reglamento de Planeamiento.

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

Serán de aplicación subsidiaria el P.G.O.U. de Lorca, las Normas Subsidiarias y Complementarias de Murcia, así como la Ley de Régimen de suelo y Reglamentos en vigor.

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

Las normas de rango superior, son las recogidas en el P.G.O.U. de Lorca, relativas al sector denominado R.P.2.

### **1.3.- Terminología de conceptos.**

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

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

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

Los terrenos objeto del presente P. Parcial pasan a clasificarse como Suelo Urbano en aplicación del art. 786 L. S. del 75 sometido al régimen establecido en los art. 82 y 83 de la anterior Ley.

### **2.1.- Calificación del suelo:**

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

Zona A residencial unifamiliar.

Zona B residencial multifamiliar.

Zona C residencial multifamiliar-unifamiliar agrupada.

Zona verde.

Zona equipamiento docente (Preescolar y E.G.B).

Zona equipamiento social.

Zona equipamiento deportivo.

Zona viales y aparcamientos.

## **2.2. Regimen relativo a los Estudios de Detalle.**

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

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

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

La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las determinaciones del planeamiento de ámbito superior.

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

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

## **2.3.- Parcelaciones.**

Se entiende por parcelación la subdivisión simultánea o sucesivas 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 parametros reguladores de la Ordenanza obtenida en el presente Plan Parcial.

Si con el motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización, estas se realizarán con cargo al titular de la parcela 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 Reglamento de Planeamiento (art. 15 de la Ley del Suelo y Capítulo VII del Título I de su Reglamento de Planeamiento), así como por lo que se derive del cumplimiento de las condiciones impuestas por el Plan Parcial.

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

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

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

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

##### Red viaria.

A) Para el dimensionado de la red viaria, se consideran los siguientes ratios:

- 1,6 camiones/día para cada 1000 m<sup>2</sup>. de superficie de parcela.
- 6 turismos/día para cada 1000 m<sup>2</sup>. de superficie parcela.

B) Se prohíben cualquier solución viaria con mediana acusada.

- C) Las calzadas se realizarán con firmas flexibles; los bordillos serán de Hormigón o granito, preferentemente achaflanadas para permitir la máxima libertad de acceso a las parcelas; las aceras serán de hormigón reglado o ruleteado.
- D) Todos los encuentros de calles serán dimensionados conforme las "Recomendaciones para el proyecto de intersicciones" de la Dirección General del MOPU (1975).

#### Alcantarillado.

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

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

#### Red de Agua.

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

- Tubería de fibrocemento con diámetro mínimo de 10 mm.
- Presión mínima de trabajo de las tuberías: 10 atmósferas.
- Velocidad máxima admisible: 0,5 a 1,5 m/seg.
- Las tuberías irán bajo aceras o zonas verdes.
- Se dispondrán puntos de toma en todas las parcelas.
- La dotación de agua será como mínimo 0,50 l/seg./ ha, con punta de 2, 4

- Si la red general de suministro no dispusiera de regulación de caudal se proyectará la instalación de un depósito regulador con capacidad para el consumo total del polígono en su día.
- En la red de distribución se dispondrán bocas de riego e hidrantes según la normativa municipal.

#### Redes de energía eléctrica.

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

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

#### Alumbrado público.

Los Proyectos de Alumbrado Público se sujetan a las condiciones siguientes:

- La red de alumbrado público será subterránea a base de cable de cobre, con aislamiento de 1000 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 10m. según la anchura de las calles.
- Las luminarias serán cerradas con cierre antivádico 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, 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 1,00 metros.
- El alumbrado público será de trazado unilateral y se conducirá por la acera contraria a la de la red de A.T.
- Para las vías de acceso e interiores del polígono, de acuerdo con la recomendación del Documento nº12 (1075) 2ª Edición de la Comisión Internacional de L'Eclairage, el alumbrado público de polígono deberá cumplir las condiciones siguientes:

Luminación media. 1 cd/m2.

$$\frac{\underline{L.min.}}{\underline{L.med.}} = 0,4$$

Uniformidades

$$\frac{\underline{L.min.}}{\underline{L.med.}} = 0,5$$

Molesto: 4

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



### **3.- NORMAS GENERALES.-**

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

#### **3.1.- Condiciones técnicas y de edific. Normas fundamentales:**

##### **Parcela mínima.**

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

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

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

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

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

Urbana de Lorca.

### **Parcela edificable.**

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

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

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

### **Tipos de edificación.**

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

- a) Residencial multifamiliar: Es aquella manzana abierta, sin espacio interior no edificable, en la que se ocupa toda la parcela, disponiendo de patios interiores que deberán cumplir lo establecido en el artículo 180 (ordenanzas de volumen), del P.G.O.U. de Lorca.
- b) Residencial unifamiliar : Es aquella destinada a alojamiento de una cédula familiar con acceso directo e independiente a la vía pública. Podrán adoptar la categoría de Agrupada o Adosada (con al menos un testero unido a otra vivienda unifamiliar contigua).

### **Allturas de edificación:**

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

La altura se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada de la parcela desde el nivel de la acera o rasante oficial hasta el plano inferior del forjado de cubierta o alero.

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

### **Sótanos y semisótanos:**

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

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

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

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

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

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

### **Valla tipo:**

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

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

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

Quedan incluidos en el conjunto del volumen:

- a) La superficie edificable de todas las plantas del edificio con independencia del uso a que se destinen, a excepción de sótano o semisótano conforme a la definición del presente P.P.

- b) Las terrazas, balcones o cuerpos volados que dispongan de cerramiento.

Quedan excluidos del conjunto de volumen edificable:

- a) Los patios interiores, aunque sean cerrados.
- b) Los soportales, y plantas diáfanas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior, que suponga rebasar la superficie total edificable.
- c) Los elementos ornamentales de remate de cubierta y los que correspondan a escaleras, aparatos elevados o elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc).
- d) La ocupación bajo cubierta no computará a efectos de volumen edificable, siempre que se destine a trasteros, conforme las ordenanzas particulares de cada zona, con límite máximo de 7 m<sup>2</sup>/Vivienda.

### **3.3.- Condiciones de uso.**

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

### **3.4.- Condiciones higiénicas.**

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

### **3.5.- Condiciones de Seguridad:**

Se ajustarán a lo dispuesto en la NBE-CPI96, Real Decreto 1942/1993 de 5 de Noviembre sobre "Reglamento de Instalaciones de Protección de Incendio", Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y demás disposiciones legales vigentes que les sean de aplicación.

Serán de obligatorio uso, como mínimo, las siguientes:

- a) Hidrantes de incendios.**

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

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

Podrá ser del tipo columna o arqueta.

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

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

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

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

### **3.6.- Condiciones constructivas.**

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

NBE- CA-88. sobre condiciones acústicas.

NBE-CPI-96. sobre Protección contra Incendios.

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

### **3.7.- Condiciones Estéticas.**

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

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

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

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

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

### **3.8.- Condiciones de Accesibilidad.**

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

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

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

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

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

### **4.1.- Ordenanza Zona A: (Residencial Unifamiliar).**

**Definición:** Esta formada por las áreas previstas para este uso en los planos de ordenación y se corresponden con la tipología de vivienda Unifamiliar exclusivamente.

**Ordenación:** Será la indicada en los correspondientes planos del presente Plan Parcial y se concreta en las parcelas correspondientes a esta zonificación.

Siendo su edificabilidad y el nº de plantas las indicadas en los correspondientes planos.

**Tipos de edificación:** Serán de aplicación las siguientes tipologías:

Vivienda Unifamiliar (en sus categorías de agrupada o adosadas).

#### **Condiciones de volumen.**

- 1) El nº de plantas máximo será de dos y la altura máxima sobre rasante medida a la parte baja al último forjado será de 7 metros, y la altura máxima sobre rasante de cualquier punto de la cubierta de 9,60 metros.
- 2) La ocupación bajo cubierta computará a efectos de superficie edificable salvo que se destine a trasteros, con una superficie máxima de 15 m<sup>2</sup>.
- 3) Se permitirá el aprovechamiento bajo cubierta, con una pendiente máxima de 45%, no pudiéndose superar en ningún punto de la misma la altura máxima indicada en el apartado anterior.

- 4) El retraqueo indicado en los planos de alineaciones (3 mt) será de obligado cumplimiento, pudiéndose volar un máximo de 0,80 mt.  
No obstante, dichos retranqueos podrán aumentarse en los casos en que se actúe por manzanas completas o de común acuerdo entre propiedades, a fin de no dejar medianerías vistas, así como que en estas mismas circunstancias podrán producirse retranqueos a otros viales, al margen de los obligados por el P.P.
- 5) La superficie mínima de parcela será 110 m<sup>2</sup> y la edificabilidad máxima permitida será la indicada para cada parcela en el correspondiente cuadro de superficies.
- 6) Podrán adosarse cada dos viviendas, manteniendo un testero común, siempre que se garantice que se proyectan y tramiten conjuntamente ambas propiedades. En éste caso el retraqueo a linderos laterales será como mínimo de 2 metros, en el caso de que no existan luces, no pudiéndose volar sobre dichos retranqueos.
- 7) En el interior de la parcela se proveerá la reserva de plazas de aparcamiento obligatorias, de al menos una por vivienda.

#### **Usos Permitidos:**

- Residencial, exclusivamente vivienda unifamiliar adosada o agrupada.
- Garaje en categoría 1<sup>a</sup>.
- Industrial en categoría 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>, situaciones B.
- Oficinas en categoría 4<sup>a</sup>.
- Comercial en categorías 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>.
- Espectáculos y salas de reunión en clase C, categorías 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>, grado 5.
- Socio – cultural docente y asistencial en categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup> en todas sus clases.
- Sanitario en categorías 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>
- Deportivos en categorías 4<sup>a</sup> y 5<sup>a</sup>.
- Religioso en todas sus categorías.
- Esparcimiento en clases 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>.



#### **4.2.- Ordenanza Zona B: (Residencial Multifamiliar).**

**Definición:** Esta formada por las áreas previstas para este uso en los planos de ordenación y se corresponden con la tipología de bloque Multifamiliar.

**Ordenación:** Será la indicada en los correspondientes planos del presente Plan Parcial y se concreta en las parcelas correspondientes a esta zonificación.

Su edificabilidad y el nº de plantas, vienen reflejados en los correspondientes planos.

#### **Tipos de edificación:**

Serán de aplicación las siguientes tipologías:

- a) Residencial Multifamiliar. (Esta prohibida la Residencial Unifamiliar).

#### **Condiciones de volumen:**

- 1) Las alineaciones y alturas, serán las señaladas en los correspondientes planos del Plan Parcial.
- 2) Se autorizan vuelos abiertos y cerrados con un acho máximo de 0,80 m, sin mas limitación que el cumplimiento de la edificabilidad máxima permitida a la parcela.
- 3) El retranqueo indicado en los planos ( 5 mt) es el de obligado, teniendo la consideración de mínimo, pudiéndose realizar todo tipo de retranqueos en cualquiera de las plantas.
- 4) Podrán realizarse Estudios de Detalle para reordenación de volúmenes, sin sobrepasar el nº de plantas y la edificabilidad máxima permitida.

En éste caso los posibles espacios liberados en planta baja serán de titularidad privativa.

- 5) Atendiendo a la sugerencia de la Dirección General del Territorio y Vivienda, en caso de que sea modificado el P.G.O.U, en lo relativo a

las condiciones tipológicas impuestas al R.P.1. y R.P.2. (Capítulo 15, Sección 9ª), podrán redactarse Estudios de Detalle para reordenación de volúmenes, sin obligación de retranqueos, con alineaciones o no de las edificaciones a las vías públicas y con separación entre bloques mayor o igual d 8 mts, no existiendo en este caso parcela mínima a efectos de parcelación

- 6) Las parcelaciones serán conforme a lo indicado en el P.G.O.U. para el sector.
- 7) En el interior de la parcela se proveerá la reserva de plazas de aparcamiento obligatorias, de al menos una por vivienda.

### **Uso permitidos:**

- Se prohíbe el uso de vivienda en la planta baja.
- Residencial en todas sus clases y categorías excepto vivienda unifamiliar.
- Garaje - aparcamiento, en categorías 2ª, 3ª, 4ª, 5ª y 7ª y en grados 1º y 2º.
- Industrial, en categorías 1ª, 2ª y 6ª en situaciones A,B.
- Oficinas en categorías 3ª y 4ª.
- Comercial, en categorías 3ª y 4ª.
- Espectáculos y salas de reunión en todas clases, categorías y grados 4ª y 5º.
- Socio - Cultural y docente, en todas sus clases, categorías y grados.
- Sanitario en categorías 2ª, 3ª y 4ª.
- Deportivo en categorías 3ª, 4ª y 5ª.
- Religioso en todas sus categorías.
- Esparcimiento en clases 2ª, 3ª y 4ª.

#### **4.3.- Ordenanza Zona C: ( Resencial Multifamiliar y Unifamiliar Agrupada).**

**Definición:** Esta formada por las áreas previstas para este uso en los planos de ordenación y se corresponden con parte de la zona a espaldas de la obra de Marquinsa, con una manzana con edificación ya existente, de modo que complete el bloque Residencial Multifamiliar ya existente.

**Ordenación:** Será la que resulte de la Aplicación de las presentes Ordenanzas. La edificabilidad y el nº de plantas máximo son las indicadas en los correspondientes planos.

##### **Tipos de edificación:**

Serán de aplicación las siguientes tipologías:

- a) Residencial Multifamiliar.
- b) Unifamiliar agrupada (prohibida la unifamiliar aislada y adosada).

##### **Condiciones de volumen:**

- 1) Las alineaciones y rasantes serán las fijadas en los correspondientes planos del Plan Parcial.
- 2) Se autorizarán vuelos abiertos y cerrados con un ancho máximo de 0,80 mt, si mas limitación que el cumplimiento de la edificabilidad máxima permitida a la parcela.
- 3) Sobre la alineación oficial se permitirán todo tipo de retranqueos en cualquiera de sus plantas a excepción de la planta baja, procurando que no queden medianeras al descubierto.
- 4) En las zonas de esta ordenanza que tienen pared medianera con edificaciones existentes, podrán realizarse retranqueos incluso en planta baja, respecto a las alineaciones oficiales, siempre que se redacte previamente un estudio de detalle de ordenación de volúmenes y no se sobrepase el nº de plantas y la edificabilidad máxima permitida y quedan tapadas las medianerías existentes.  
En éste caso los posibles espacios liberados en planta baja serán de titularidad privativa.
- 5) El nº máximo de plantas será el indicado en los correspondientes planos, teniendo también la consideración de mínimos, a fin de tapar las medianerías.

- 6) En la zona que se completan los bloques de "Marquinsa", la cubierta o parte de ella será preferentemente inclinada a fin de tapar al máximo las medianerías existentes.  
Se permitirá el aprovechamiento bajo cubierta con una pendiente máxima del 45% de la ocupación bajo cubierta, computa a efectos de superficie edificable, salvo que se destine a trasteros con una superficie máxima de 15 m<sup>2</sup>.
- 7) La superficie mínima de parcela será de 150 m<sup>2</sup>, la edificabilidad máxima, el coeficiente de edificabilidad y n<sup>o</sup> de viviendas será el indicado en los correspondientes planos.
- 8) En el interior de la parcela se preveerá la reserva de plazas de aparcamiento obligatorias, de al menos una por vivienda.

**Condiciones de uso:**

- Se permite el uso vivienda en planta baja, a excepción de las parcelas 10, 12, 18 y 19, que su uso será comercial exclusivamente.
- Residencial en todas sus clases y categorías, estando prohibida la Vivienda Unifamiliar aislada y adosada.
- Garaje - aparcamiento, en categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup>, 4<sup>a</sup>, 5<sup>a</sup> y 7<sup>a</sup> y en grados 1<sup>o</sup> y 2<sup>o</sup>.
- Industrial, en categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 6<sup>a</sup> en situaciones A,B.
- Oficinas en categorías 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>.
- Comercial, en categorías 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>.
- Espectáculos y salas de reunión en clases B, categorías 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup> y grados 4<sup>a</sup> y 5<sup>o</sup>.
- Socio-Cultural y docente, en todas sus clases, grados y categorías 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>.
- Sanitario en categorías 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>.
- Deportivo en categorías 3<sup>a</sup>, 4<sup>a</sup> y 5<sup>a</sup>.
- Religioso en todas sus categorías.
- Esparcimiento en clases 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>.

#### **4.4.- Ordenanza Zona Verde:**

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

**Ordenación y usos:** En los casos en que se permita, edificación aislada.

Los usos serán exclusivamente verde público y espacio libre.

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

**Condiciones de edificación:** excepcionalmente se podrá admitir la edificación de pequeñas construcciones auxiliares como almacenes de útiles de jardinería y limpieza, casetas de instalaciones, quioscos, etc. . , así como la provisional de escenarios.

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

- Ocupación máxima sobre parcela neta 2%.
- Aprovechamiento máximo sobre parcela neta 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura máxima 1 planta - 3 m.
- Retranqueos a límites de parcela mínimo 5 metros.

Los espacios libres se ocuparán preferentemente con jardinería y arbolado.

#### **Conservación:**

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

#### **4.5.- Ordenanza Equipamiento Docente (EGB y Parvulario)**

**Definición:** Está formada por las áreas previstas para tal fin.

**Usos:** Equipamiento decente correspondiente a la Legalización Vigente en dicha materia.

**Ordenación y condiciones de edificabilidad:**

Los correspondientes a la Ordenanza 11 Dotacional del P.G.O.U. , Categoría A, Grado 1º Clase 2.

**Conservación:**

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

**4.6.- Ordenanza Equipamiento Social:**

**Definición:** Esta formada por las áreas previstas para tal fin.

**Ordenación:** Se permiten dos alineaciones a viales, con la única limitación impuesta por la zona de servidumbre del ferrocarril.

En caso de medianerías vistas deberán de tratarse éstas como fachadas.

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

**Usos:** Las correspondientes a la Ordenanza 11ª, Dotacional del P.G.O.U. en su clase 2:

Se admiten los siguientes usos:

- Socio – Cultural, Docente y Asistencial.
- Sanitario.
- Religioso.

### **Condiciones de edificación:**

Las correspondientes a la Ordenanza 11ª, Dotacional del P.G.O.U. Categoría A, Grado 1º, Clase 2.

#### **4.7.- Ordenanza Equipamiento Deportivo:**

**Definición:** Está formada por las áreas previstas para este uso específico, grafadas en los planos de ordenación.

**Ordenación y usos:** Exclusivamente, deportivo público. Se prohíben las instalaciones deportivas con fines lucrativo.

En los casos de edificación, se considerará edificación aislada.

**Condiciones de edificación:** Se permitirán exclusivamente las instalaciones dedicadas a este uso y la edificación auxiliar necesaria.

En el caso de usos deportivos cubiertos las condiciones de edificación serán los correspondes a la Ordenanza 11 Dotacional del P.G.O.U. Categoría A, Grado 2, Clase 3.

- Tendrá que respetarse la zona de servidumbre del ferrocarril.

Los espacios libres se ocuparán preferentemente con jardinería y arbolado. Las áreas deportivas estarán cerrada con cerco tipo.

**Conservación:** El cuidado y mantenimiento correrá a cargo de la Administración desde el momento de su cesión.

#### **4.8.- Ordenanza Zona Viales y Aparcamientos:**

**Definición:** Está formada por las diferentes vías de tránsito rodado y peatonal y las bandas de aparcamiento, grafiadas en los planos de ordenación, incluyendo la zona de dominio público junto al ferrocarril.

**Usos:** Exclusivamente circulación rodada, peatoanal, estacionamiento de vehículos y las implantaciones propias del mobiliario urbano, arbolado, etc.

**Condiciones de edificabilidad:** Aprovechamiento nulo.

**Consevación:** El cuidado y mantenimiento será responsabilidad y correrá a cargo de los propietarios hasta que se produzca la cesión al Ayuntamiento.

### **PLAN DE ETAPAS.**

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

El desarrollo del P.P., se ejecutará en dos Unidades de ejecución, cuya delimitación queda reflejada en los planos correspondientes del presente proyecto.

El sistema de actuación preferentemente será el de compensación, y el cumplimiento de los deberes de equidistribución, cesión y urbanización, será en una sola etapa de 4 años.

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



## **ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.**

### **1.- EVALUACION ECONOMICA DE LA IMPLANTACION DE LOS SERVICIOS Y DE LA EJECUCION DE LA OBRA DE URBANIZACION.**

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

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

capitulo I .- Demolición de edificaciones fuera de la ordenación. ....	30.000.000 pts.
Capitulo II .- Limpieza y explanación de los terrenos. ....	16.500.000 pts.

Capitulo III .- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios	18.200.000 pts.
Capitulo IV .- Red de saneamiento. ....	25.800.000 pts.
Capitulo V .- Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público. ....	55.000.000 pts.
Capitulo VI .- Otras redes o canalizaciones (telefonía). ....	4.500.000 pts.
Capitulo VII .- Establecimiento de servicios públicos de transporte y recogida de basuras, si procede. ....	0 pts.
Capitulo VIII.- Pavimentación, señalización y jardinería. ....	81.500.000 pts.
Capitulo IX .- Vallado de terrenos junto al ferrocarril .....	4.000.000 pts.

**Total coste estimado de la Ejecución Material. 235.500.000 pts.**

En cuanto a la viabilidad del proceso urbanizador, y en base al costo estimado, teniendo en cuenta que la superficie del sector es de 62.540 m<sup>2</sup>, resultaría una repercusión de 3.766 pts/m<sup>2</sup>, sobre m<sup>2</sup> bruto del sector, cantidad razonable siendo la implantación de los servicios fácilmente ejecutables por contar con las redes generales próximas al sector.

Teniendo en cuenta el nº de viviendas que se proyectan en el sector, que ascienden a la cantidad de 275 viviendas, la repercusión por vivienda es de 856.000 pts, también cantidad razonable 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 8% para la implantación de los servicios y ejecución de la obra de urbanización.

## **2.- ESTUDIO FINANCIERO.**

Dada la relación existente entre el coste estimado de la implantación de los servicios, la edificabilidad permitida por el Planeamiento, y las características

inmobiliarias de la zona, (tipología edificatoria, etc) la gestión del citado suelo y la acción urbanizadora, es perfectamente viable y asumible por los propietarios afectados.

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

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

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

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

La necesidad queda definida por las determinaciones del P. G.O.U., de Lorca, que prevee el presente P.P., en suelo urbanizable dentro de las actuaciones del segundo cuatrienio, así como la necesidad de generar suelo urbanizable.

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

Se han podido constatar los siguientes propietarios:

<b>Nº. Parcela</b>	<b>TITULAR</b>	<b>DOMICILIO</b>
1	D <sup>a</sup> . Consuelo Maldonado Méndez	C./ Martín Morata,44 - LORCA
2	D. Salvador Guerrero Valero Titular a efectos de notificaciones: D. Francisco López Fernández	Urbanización "Los Naranjos " LORCA
3	D <sup>a</sup> . Ana Tafalla Guerrero	C./ Alameda Cervantes 1, 2º-D

		LORCA
4	D. Juan Luis García Martínez	
5	D. Mariano Tafalla Sánchez	C./ Alameda Rafael Méndez, 12 Bloque H, 6º. -D - LORCA
6	D. Mariano Tafalla Guerrero Titular a efectos de notificaciones: D. Francisco López Fernández	Urbanización "Los Naranjos" LORCA
7	Dª. Soledad Abellán Segura y Hmna. Titular a efectos de notificaciones: D. José Abellán Ortega	C./ Cueto 2, 1º -2ª LORCA
8	D. Ginés Manzanera Jiménez	C./ Jerónimo Sta. Fé, 41 Esc. 1- 1º-D LORCA
9	D. José Abellán Ortega	C./ Cueto 2, 1º -2ª. LORCA
10	Dª. Mª. Del Rosario Abellán Segura Titular a efectos de notificaciones: D. José Abellán Ortega	C./ Cueto 2, 1º -2ª. LORCA
11	Dª. Soledad Abellán Segura Titular a efectos de notificaciones: D. José Abellán Ortega	C./ Cueto 2, 1º -2ª. LORCA
12	D. Juan Abellán Segura Titular a efectos de notifiaciones: D. José Abellán Ortega	C./ Cueto 2, 1º -2ª. LORCA
13	Dª. Concepción Abellán Segura Titular a efectos de notificaciones: D. José Abellán Ortega	C./ Cueto 2, 1º -2ª. LORCA
14	D. Antonio Abellán Ayala	C./ Cno. Viejo del Puerto-17 LORCA
15	D. Francisco López Fernández y Otros  D. José Navarro Padilla	Urbanización "Los Naranjos"- LORCA  C./ José Mouliáá 47 LORCA
16	D. Jesús Abellán Ayala	C./ Cno. Viejo del Puerto-17 LORCA
17	SIN PROPIETARIO: CALLE EN LA ACTUALIDAD	
18	D. Pedro Padilla Román	C./ Cno. Viejo del Puerto 50 LORCA
19	D. Juan Reverte Perán	C./ Cno. Viejo del Puerto 51 LORCA
20	D. Juan Pedro Sánchez Artero	C./ Cno. Viejo del Puerto 45 LORCA
21	D. Juan Antonio Sánchez Artero	C./ Cno. Viejo del Puerto 26 LORCA
22	D. Pedro Abril Morenillas Titular a efectos de notificaciones: D. Francisco López Fernández	Urbanización "Los Naranjos" LORCA
23	Dª. Maria Rosario Abellán Segura Dª. Soledad Abellán Segura	C./ Cno. Viejo del Puerto 48 LORCA
24	D. Salvador Galera Gómez	C./ Cno. Viejo del Puerto 26 LORCA

25	D. Alfonso Millán García D <sup>a</sup> . Carmen García Navarro	C./ Cno. Viejo del Puerto 26 LORCA
	D <sup>a</sup> . Carmen García Navarro	C./ Cno. Viejo del Puerto 26 LORCA
26	D. Juan Abellán Segura	C./ Cno. Viejo del Puerto 47 LORCA
27	SIN PROPIETARIO: CALLE EN LA ACTUALIDAD	
28	D. Lázaro Soto Bayonas	C. Lope Gisbert, 30 LORCA

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

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

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

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

Plazos de Ejecución:

- La totalidad de las obras de urbanización que han de desarrollar el P.P. estarán terminadas en un plazo no superior a 4 años contados a partir de la aprobación definitiva del P. P. ; el plazo anterior se entiende acordado siempre que no existan impedimentos técnicos o jurídicos que impidan su cumplimiento.
- La implantación de los servicios se acometerá simultáneamente a las obras de urbanización y edificación.

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

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

Conservación de la urbanización:

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

Dada la situación del P.P., dentro del suelo urbano de Lorca, es previsible su inmediata integración en el tejido urbano y por tanto, también, la inmediata recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento, una vez finalizadas éstas y recepcionadas por parte de la Administración, a partir de la cual la conservación correrá a cargo de aquella.

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

El importe de las garantías será del 8% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio P.P. Las garantías podrán presentarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario:

Los propietarios y el Excmo. Ayuntamiento de Lorca, cuentan, independientemente entre sí y en la proporción que les corresponde (90% y 10 %, respectivamente) con medios económicos de toda índole en cuantía suficiente para acometer el pago de las mencionadas obras de urbanización.

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

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

LOS ARQUITECTOS.

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

En cumplimiento del art. 53 del R.P., se describen a continuación las principales características de las distintas redes de servicio del P.P.

El proyecto de urbanización que lleve a la práctica las determinaciones de este P.P., contemplará las condiciones generales que para cada una de las obras de urbanización y redes de servicio fija el P.G.O.U., en sus capítulos 8 y 15 que fijan para cada red de servicio y obras de urbanización. En particular:

- Red de abastecimiento y red de distribución de agua: Condiciones generales indicadas en los arts. 382 a 384 de la Normativa del P.G.O.U.

- Red de riego: Condiciones generales indicadas en los arts. 385 y 386 de la Normativa del P.G.O.U.

- Red de hidrantes contra incendios: Condiciones generales indicadas en los arts. 387 y 389 de la Normativa del P.G.O.U.

- Servicio de saneamiento y red de alcantarillado: Condiciones generales indicadas en los arts. 390 a 394 de la Normativa del P. G. O. U.

- Red de distribución de energía eléctrica: Condiciones generales indicadas en los arts. 395 a 405 de la Normativa del P. G.O.U.

- Red de alumbrado público: Condiciones generales indicadas en los arts. 406 a 417 de la Normativa del P.G.O.U.

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

- Pavimentación de calles, encintado de aceras y tratamiento de espacios libres: Condiciones generales indicadas en los arts. 418 a 421 de la Normativa del P.G.O.U.

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

LOS ARQUITECTOS:

### **CONCLUSION.**

Con la documentación que antecede y los planos que se acompañan, los Arquitectos que suscriben dan por terminada la redacción del Plan Parcial que desarrolla el P. G. O. U. de Lorca, situado en el sector R.P. - 2, que ha sido redactado, según su leal saber y entender, de acuerdo con la normativa vigente, del ámbito local, provincial, autonómica y nacional.

LOS ARQUITECTOS:



