

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR "2-I SERRATA"**

---

INGENIERIA Y PROYECTOS INTEGRALES  
JUAN MANUEL MILLÁN SÁNCHEZ-JAÚREGUI – INGENIERO INDUSTRIAL  
LUIS ROBERTO GUTIÉRREZ TORDESILLAS - INGENIERO INDUSTRIAL  
SIMÓN ÁNGEL ROS PERAN - ARQUITECTO



**VISADO**  
Normal

30/10/2008  
122494/18161

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG

Visado Telemático  
Autores: SIMON ANGEL ROS PERAN

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

**MEMORIA**

---

**INGENIERIA Y PROYECTOS INTEGRALES**  
JUAN MANUEL MILLÁN SÁNCHEZ-JAÚREGUI – INGENIERO INDUSTRIAL  
LUIS ROBERTO GUTIÉRREZ TORDESILLAS - INGENIERO INDUSTRIAL  
SIMÓN ÁNGEL ROS PERAN - ARQUITECTO



**VISADO**  
Normal

30/10/2008  
122494/18161

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG

Visado Telemático

Autores: SIMON ANGEL ROS PERAN

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

<b>I</b>	<b>MEMORIA</b>	<b>5</b>
<b>1.1</b>	<b>MEMORIA INFORMATIVA</b>	<b>5</b>
1.1.1	ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PLAN PARCIAL (P.P.)	5
1.1.2	COMPETENCIA PARA LA FORMULACIÓN DEL P.P.	6
1.1.3	DELIMITACIÓN DEL SECTOR	6
1.1.4	SISTEMA DE ACTUACIÓN	7
1.1.5	SUPERFICIE DEL SECTOR	7
1.1.6	SOLICITUD DE APROBACIÓN DEL P.P. Y TRAMITACIONES SIMULTÁNEAS	7
<b>1.2</b>	<b>INFORMACIÓN URBANÍSTICA</b>	<b>8</b>
1.2.1	PLANEAMIENTO GENERAL (P.G.M.O.)	8
1.2.2	CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO	9
1.2.2.1	GEOLOGÍA	9
1.2.2.2	GEOTECNIA	10
1.2.2.3	TOPOGRAFÍA	11
1.2.3	USOS, EDIFICACIONES, VEGETACIÓN E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	11
1.2.3.1	USOS, EDIFICACIONES Y VEGETACIÓN EXISTENTES	11
1.2.3.2	INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	12
1.2.3.2.1	RED VIARIA	12
1.2.3.2.2	RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA	13
1.2.3.2.3	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE	13
1.2.3.2.4	RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES	14
1.2.3.2.5	OTRAS INFRAESTRUCTURAS	14
1.2.4	VALORES MEDIO-AMBIENTALES	14
1.2.5	APTITUD DE LOS TERRENOS PARA SU UTILIZACIÓN URBANA	15
1.2.6	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	15
<b>1.3</b>	<b>MEMORIA JUSTIFICATIVA</b>	<b>17</b>
1.3.1	PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL P.P.	17
1.3.2	CONTENIDO DEL P.P.	17
1.3.3	OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN	20
1.3.4	EXAMEN Y ANÁLISIS DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA INTERNA DEL PLANEAMIENTO	20
1.3.5	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES APLICABLES	21
1.3.5.1	DETERMINACIONES DEL P.G.M.O.	21
1.3.5.1.1	SOBRE LA UBICACIÓN DE LOS S.G. ADSCRITOS AL SECTOR.	23
1.3.5.2	DETERMINACIONES PROPIAS DEL P.P. EN APLICACIÓN DE LA L.S.R.M.	24
1.3.5.2.1	RESERVAS DE TERRENOS PARA ESPACIOS LIBRES, DE DOMINIO Y USO PÚBLICO	24
1.3.5.2.2	RESERVAS DE TERRENOS PARA EQUIPAMIENTOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO	25
1.3.5.2.3	RESERVAS DE TERRENOS PARA PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO	25
1.3.5.2.4	TERRENOS EN QUE SE LOCALICE EL 10% DEL APROVECHAMIENTO	25
1.3.5.3	SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS	26
1.3.6	CONEXIONES EXTERIORES PREVISTAS PARA LOS DISTINTOS SERVICIOS URBANÍSTICOS E INSTALACIONES	27
1.3.6.1	RED VIARIA	27
1.3.6.2	ABASTECIMIENTO DE AGUA	28
1.3.6.3	SANEAMIENTO	28
1.3.6.4	ENERGÍA ELÉCTRICA	28
1.3.6.5	TELÉFONO Y TELECOMUNICACIONES	28
1.3.6.6	INFRAESTRUCTURAS DE CABLE (ONO)	29
1.3.6.7	GAS NATURAL	29
1.3.7	JUSTIFICACIÓN DE LAS NECESIDADES PREVISTAS PARA LOS DISTINTOS SERVICIOS URBANÍSTICOS E INSTALACIONES	29
1.3.7.1	ABASTECIMIENTO DE AGUA	29
1.3.7.2	SANEAMIENTO	30
1.3.7.3	ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO:	31
1.3.7.4	TELÉFONO Y TELECOMUNICACIONES	31
1.3.7.5	INFRAESTRUCTURAS DE ONO:	31
1.3.7.6	GAS NATURAL:	31
<b>1.4</b>	<b>MEMORIA DE LA ORDENACIÓN</b>	<b>32</b>
1.4.1	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	32
1.4.2	EDIFICABILIDAD TOTAL DEL SECTOR	32
1.4.3	ORDENACIÓN GENERAL DEL SECTOR – ZONIFICACIÓN	32
1.4.4	CUADRO DE SUPERFICIES Y DE LAS DETERMINACIONES DEL P.P.	32
1.4.5	EDIFICABILIDAD NETA DE LAS PARCELAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN	34



**VISADO**  
Normal

30/10/2008  
122494/18161

SRG  
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia  
Visado Telemático  
Autores: SIMON ANGEL ROS PERAN

1.4.6	PARCELARIO DE USO INDUSTRIAL	34
1.4.7	PARCELARIO DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO	35
1.4.8	PARCELARIO DE EQUIPAMIENTOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO	37
1.4.9	VIALES (CALZADA Y ACERAS) Y APARCAMIENTOS.	37
1.4.10	PARCELARIO DE CENTROS DE TRANSFORMACIÓN	38
1.4.11	CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO	38
1.4.11.1	TERRENOS DESTINADOS A S.G. ADSCRITOS AL SECTOR	39
1.4.11.2	TERRENOS DESTINADOS A VIALES Y APARCAMIENTOS PÚBLICOS	39
1.4.11.3	TERRENOS DESTINADOS A ESPACIOS LIBRES – ZONAS VERDES	39
1.4.11.4	TERRENOS DESTINADOS A EQUIPAMIENTOS	40
1.4.11.5	TERRENOS EN QUE SE LOCALICE EL 10% DEL APROVECHAMIENTO DEL SECTOR	40
1.4.12	REDES DE INFRAESTRUCTURAS DEL SECTOR PARA LOS DISTINTOS SERVICIOS URBANÍSTICOS E INSTALACIONES 41	
1.4.12.1	RED VIARIA	41
1.4.12.2	REDES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES	42
1.4.12.2.1	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	42
1.4.12.2.2	RED DE RIEGO	42
1.4.12.2.3	RED DE HIDRANTES CONTRA INCENDIOS	42
1.4.12.3	REDES DE SANEAMIENTO	43
1.4.12.3.1	RED DE AGUAS RESIDUALES	43
1.4.12.3.2	RED DE AGUAS PLUVIALES	43
1.4.12.4	REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA	43
1.4.12.4.1	RED DE MEDIA TENSIÓN	44
1.4.12.4.2	CENTROS DE TRANSFORMACIÓN	44
1.4.12.4.3	RED DE BAJA TENSIÓN	44
1.4.12.5	ALUMBRADO PÚBLICO	44
1.4.12.6	TELÉFONO Y TELECOMUNICACIONES	45
1.4.12.7	INFRAESTRUCTURA DE CABLE (ONO)	45
1.4.12.8	GAS NATURAL	45
1.4.12.9	EVACUACIÓN DE BASURAS	46
1.4.12.10	JARDINERÍA	46
1.4.12.11	MOBILIARIO URBANO	46
<b>2</b>	<b>NORMATIVA URBANÍSTICA: ORDENANZAS</b>	<b>47</b>
<b>2.1</b>	<b>GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS</b>	<b>47</b>
2.1.1	OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN	47
2.1.2	NORMAS DE RANGO SUPERIOR DEL PLANEAMIENTO QUE SE DESARROLLA	47
2.1.3	TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS	48
<b>2.2</b>	<b>RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO</b>	<b>48</b>
2.2.1	ZONIFICACIÓN DEL SUELO	48
2.2.2	RÉGIMEN RELATIVO A LOS ESTUDIOS DE DETALLE	49
2.2.3	PARCELACIONES: AGRUPACIÓN Y SEGREGACIÓN DE PARCELAS	49
2.2.4	PROYECTOS DE URBANIZACIÓN	50
2.2.4.1	RED VIARIA	51
2.2.4.2	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	51
2.2.4.3	RED DE HIDRANTES CONTRA INCENDIOS	52
2.2.4.4	RED DE RIEGO	52
2.2.4.5	RED DE SANEAMIENTO	52
2.2.4.6	DEPURACIÓN	53
2.2.4.7	REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA	53
2.2.4.8	ALUMBRADO PÚBLICO	53
2.2.4.9	ZONAS VERDES Y OTROS ESPACIOS LIBRES	54
2.2.4.10	MOBILIARIO URBANO	55
<b>2.3</b>	<b>NORMAS GENERALES</b>	<b>55</b>
2.3.1	CONCEPTOS FUNDAMENTALES	56
2.3.1.1	PARCELA	56
2.3.1.2	PARCELA MÍNIMA	56
2.3.1.3	PARCELA EDIFICABLE	56
2.3.1.4	DESARROLLO DE GRANDES MANZANAS Y/O PARCELAS	57
2.3.1.5	TIPOS DE EDIFICACIÓN	57
2.3.1.5.1	EDIFICACIÓN AISLADA	57
2.3.1.5.2	EDIFICACIÓN ADOSADA	57
2.3.1.6	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	58
2.3.1.7	SÓTANOS Y SEMISÓTANOS	58
2.3.1.8	VALLADO DE PARCELAS	58



**VISADO**  
Normal

30/10/2008  
122494/18161

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG

Visado Telemático

Autores: SIMON ANGEL ROS PERAN

**JUAN MANUEL MILLÁN SÁNCHEZ-JAUREGUI Y LUIS ROBERTO GUTIÉRREZ TORDESILLAS - INGENIEROS INDUSTRIALES  
SIMÓN ÁNGEL ROS PERÁN – ARQUITECTO**

2.3.2	CONDICIONES DE VOLUMEN Y DE EDIFICABILIDAD	58
2.3.3	NORMAS DE CARÁCTER GENERAL DEL PLAN PARCIAL	59
2.3.4	CONDICIONES DE USO	60
2.3.5	TIPOS DE USOS	60
2.3.6	CONDICIONES HIGIÉNICAS	61
2.3.7	CONDICIONES DE SEGURIDAD	61
2.3.8	CONDICIONES CONSTRUCTIVAS	61
2.3.9	CONDICIONES ESTÉTICAS	61
2.3.10	CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD	61
2.3.11	RESERVA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO	62
2.3.12	NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS VALORES CULTURALES	62
2.3.13	NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL	63
2.3.14	VERTIDOS Y EVACUACIÓN DE BASURAS	63
2.3.15	EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN	65
2.3.16	NORMAS DE GESTIÓN, SISTEMAS Y PLAZOS DE ACTUACIÓN	66
<b>2.4</b>	<b>NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA</b>	<b>67</b>
2.4.1	ORDENANZA I:	67
2.4.2	ORDENANZA II:	69
2.4.3	ORDENANZA III:	71
2.4.4	ORDENANZA IV:	72
2.4.5	ORDENANZA V:	73
2.4.6	ORDENANZA VI:	74
2.4.7	ORDENANZA VII:	75
<b>3</b>	<b>PLAN DE ACTUACIÓN</b>	<b>76</b>
3.1	GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL	76
3.2	UNIDADES DE ACTUACIÓN	76
3.3	SISTEMA DE ACTUACIÓN	76
3.4	PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS	77
3.5	RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	78
3.6	CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN	78
<b>4</b>	<b>ESTUDIO ECONÓMICO</b>	<b>80</b>
4.1	EVALUACION ECONOMICA DE LA IMPLANTACION DE LOS SERVICIOS Y DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION	80
4.1.1	COSTES DE URBANIZACIÓN: CONEXIÓN CON SISTEMAS GENERALES	80
4.1.2	COSTES DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR	81
4.1.3	INDEMNIZACIONES	82
4.1.4	COSTE TOTAL DE LA URBANIZACIÓN DEL SECTOR	83
<b>5</b>	<b>ANEXO I A LA MEMORIA</b>	<b>84</b>
5.1	JUSTIFICACIÓN	84
5.2	JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN	84
5.3	RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS	84
5.4	DETERMINACIONES EXPRESADAS EN EL ART. 46 DEL R. P.	85
5.4.1	MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	85
5.4.2	COMPROMISOS A CONTRAER ENTRE LOS PROPIETARIOS Y EL AYUNTAMIENTO	86
5.4.2.1	PLAZOS DE EJECUCIÓN	86
5.4.2.2	CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS DESTINADOS A DOTACIONES	86
5.4.2.3	RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	86
5.4.2.4	CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN	87
5.4.3	GARANTÍAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE DICHS COMPROMISOS	87
5.4.4	MEDIOS ECONÓMICOS CON QUE CUENTA EL URBANIZADOR	88
5.5	BENEFICIOS QUE SE SOLICITAN	88
<b>6</b>	<b>ANEXO II A LA MEMORIA</b>	<b>89</b>
6.1	JUSTIFICACIÓN	89
6.2	SUPERFICIES	89



**VISADO**  
Normal

30/10/2008  
122494/18161

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG

Visado Telemático

Autores: SIMON ANGEL ROS PERAN

**JUAN MANUEL MILLÁN SÁNCHEZ-JAUREGUI Y LUIS ROBERTO GUTIÉRREZ TORDESILLAS - INGENIEROS INDUSTRIALES**  
**SIMÓN ÁNGEL ROS PERÁN – ARQUITECTO**

6.3	<b>ZONIFICACION</b>	<b>89</b>
6.4	<b>CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACION</b>	<b>90</b>
6.5	<b>EDIFICABILIDAD DEL SECTOR</b>	<b>91</b>
6.6	<b>PARCELARIO, SUPERFICIES, ORDENANZAS Y EDIFICABILIDAD</b>	<b>91</b>
6.7	<b>CESIONES AL AYUNTAMIENTO</b>	<b>98</b>
6.7.1	CESIONES OBLIGATORIAS DERIVADAS DE LA ORDENACIÓN	98
6.7.2	CESIÓN DE TERRENOS DESTINADOS A S.G. ADSCRITOS AL SECTOR	99
6.7.3	CESIÓN DE TERRENOS EN QUE SE LOCALICE EL 10% DEL APROVECHAMIENTO DEL SECTOR	99
7	<b>CONCLUSIÓN</b>	<b>100</b>
7.1	<b>JUSTIFICACIÓN</b>	<b>100</b>
8	<b>INFORMES SECTORIALES</b>	<b>101</b>
8.1	<b>FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR, SEGÚN EL P.G.M.O. DE LORCA</b>	<b>101</b>
8.2	<b>IBERDROLA</b>	<b>102</b>
8.3	<b>AGUAS DE LORCA</b>	<b>103</b>
8.4	<b>TELEFÓNICA</b>	<b>104</b>
8.5	<b>ONO</b>	<b>105</b>
8.6	<b>GAS MURCIA</b>	<b>106</b>
8.7	<b>DIRECCION GENERAL DE CARRETERAS</b>	<b>107</b>



**VISADO**  
Normal

30/10/2008  
122494/18161

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia **SRG**

Visado Telemático  
Autores: SIMON ANGEL ROS PERAN

## 1 MEMORIA

### 1.1 MEMORIA INFORMATIVA

#### 1.1.1 Antecedentes y objeto del Plan Parcial (P.P.)

El objeto principal de éste Plan Parcial (P.P.) es el desarrollo del Polígono ó Unidad de Actuación de Suelo Urbanizable Sectorizado denominado Sector "2-I Serrata", correspondiente al ámbito territorial del mismo, en el término municipal de Lorca, conforme a la vigente Legislación del Suelo, con la finalidad de ordenar y distribuir el aprovechamiento total asignado en manzanas edificables; esto es, de su ejecución integrada y completa; todo ello, de conformidad con el Plan General Municipal de Ordenación (P.G.M.O.) de Lorca.

El Sector "2-I Serrata", de Suelo Urbanizable Sectorizado, con uso global industrial, ha sido establecido por la Revisión del P.G.M.O. de Lorca, en virtud de la reclasificación y recalificación de los terrenos que lo integran.

Los parámetros urbanísticos recogidos en la ficha correspondiente al Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado denominado Sector "2-I Serrata", tras la Modificación Puntual del P.G.M.O. de Lorca, son los siguientes:

DETERMINACIONES DEL PLAN	
USO GLOBAL	Industrial
USO INCOMPATIBLE	Residencial, exceptuando la vivienda de guardería vinculada al uso industrial
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	1.434.234,39 m <sup>2</sup> (146,17 Ha)
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES	186.190 m <sup>2</sup> SG EL-2
SUPERFICIE (excluidos SG)	1.248.044,39 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (1)
CATEGORIA	De actividades económicas

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	Nave Industrial aislada/adosada

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS CONEXIONES E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS	
DISTRIBUCION DE AGUA	Conexión a arteria D 300 prevista hasta planta de Purines
SANEAMIENTO	Conexión a colector municipal de Aguas de Lorca
ENERGIA ELECTRICA	Subestación en Serrata y conexión alta a Pasillo LMAT 132 Kv

**VISADO**  
Normal  
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia  
Visado electrónico  
Autores: SIMON ANGEL ROS PERAN

30/10/2008  
122494/18161  
SRG

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

### **1.1.2 Competencia para la formulación del P.P.**

La mayoría de los propietarios de los terrenos del Sector “2-I Serrata” se han asociado bajo la forma legal inicial de sociedad civil, con la denominación de “Grupo Serrata, S.C.”, con el objetivo promover su desarrollo urbanístico y de constituir la futura Junta de Compensación del Sector, por lo que más adelante se indicará.

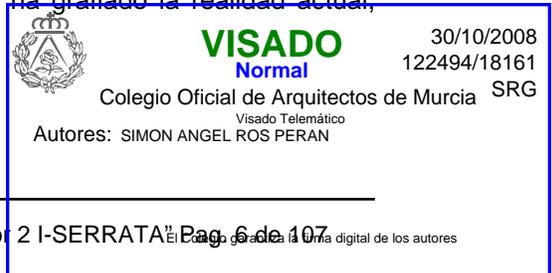
Los propietarios que hasta la fase de redacción de este P.P. se han integrado en la sociedad civil constituida alcanzan un porcentaje superior al 80 % del total del suelo (superior, por tanto, al mínimo exigido por la legislación del suelo, que es del 65% en el sistema de cooperación y del 50% en el sistema de compensación), siendo también mayoría muy cualificada en cuanto al número total de propietarios; por todo ello, se consideran con capacidad suficiente, según la vigente Legislación del Suelo, para formular el presente P.P., cuya redacción ha sido encargada a los Ingenieros Industriales D. Juan Manuel Millán Sánchez-Jáuregui y D. Luis Roberto Gutiérrez Tordesillas y al Arquitecto D. Simón Ángel Ros Perán.

Dicha competencia de formulaciones se sustenta en el Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia (L.S.R.M.) y en el artículo 136 del Reglamento de Planeamiento (R.P.).

En la Legislación del Suelo se atribuye el derecho a los propietarios de suelo clasificado como urbanizable sectorizado de promover su transformación urbanística y elaborar las correspondientes figuras de planeamiento: “Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a... promover su transformación urbanística instando la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo al Ayuntamiento, de conformidad con las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación” (art. 78.1 L.S.R.M.); “para promover su transformación urbanística, bastará con la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente Plan Parcial” (art. 78.2 L.S.R.M.); “Los Planes parciales... podrán ser elaborados por los Ayuntamientos, particulares y demás organismos competentes en el orden urbanístico” (art. 127.1 L.S.R.M.)

### **1.1.3 Delimitación del Sector**

El plano de información urbanística “I-01” de este P.P. recoge la delimitación del Sector según P.G.M.O.; en el plano de información urbanística “I-03” se ha grafado la realidad actual, según la Modificación Puntual del P.G.M.O.



### 1.1.4 Sistema de Actuación

El Sistema de Actuación establecido, según la ficha del Sector “2-I Serrata”, de la Modificación Puntual del P.G.M.O., es el de Compensación.

### 1.1.5 Superficie del Sector

La superficie total del área de actuación, según la Ficha de la Modificación Puntual del P.G.M.O., es de 1.434.234,39 m<sup>2</sup>, incluidos los 186.190 m<sup>2</sup> de Sistemas Generales (S.G.), y de 1.248.044,39 m<sup>2</sup>, excluidos los S.G.

La superficie de S.G. asignada al Sector por su Ficha del P.G.M.O., que es de 186.190 m<sup>2</sup>, está localizada en el S.G. de Espacios Libres denominado “SG EL-2”, ubicado en la Diputación de La Torrecilla.

La forma del Sector es irregular y el terreno presenta una pendiente descendiente en la dirección Oeste-Este; por el contrario, en la dirección Norte-Sur, las curvas de nivel son prácticamente paralelas a dicha dirección.

La medición real del Sector, excluidos los S.G., arroja una superficie de 1.248.044,39 m<sup>2</sup>. Esta es la superficie del Sector que se ordena.

Por tanto, la superficie total del Sector, incluidos los 186.190 m<sup>2</sup> de S.G., es de 1.434.234,39 m<sup>2</sup>.

Todo lo anterior se refleja en el siguiente cuadro:

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES DEL SECTOR “2-I SERRATA”			
S-1	Sup. Tot. del Sector (incluidos S.G.)		1.434.234,39m <sup>2</sup>
S-2	Sup. Sistemas Generales (S.G)		186.190,00m <sup>2</sup>
S-3	Superficie del Sector (excluidos S.G.)	(S1 – S2)	1.248.044,39m <sup>2</sup>
S-4	Superficie que se ordena	(S3 = S4)	1.248.044,39m <sup>2</sup>
S-5	Superficie a efectos de aprovechamiento	(S1 = S4)	1.434.234,39m <sup>2</sup>

La delimitación final del Sector y su ámbito de actuación, tras la Modificación Puntual del P.G.M.O., son los indicados en los planos de información urbanística “I-02” e “I-03” de este P.P.

### 1.1.6 Solicitud de aprobación del P.P. y tramitaciones simultáneas

Mediante el presente Documento, los propietarios del Sector, asociados actualmente bajo la forma legal de sociedad civil, solicitan la aprobación del Plan Parcial correspondiente al Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado denominado Sector “2-I Serrata”, previsto en la Modificación Puntual del P.G.M.O. de Lorca, Murcia.



**VISADO** 30/10/2008  
Normal 122494/18161  
SRG  
Visado Telemático  
Autores: SIMON ANGEL ROS PERAN

Puntual del Plan General Municipal de Ordenación de Lorca, por el procedimiento establecido en el art. 140 de la L.S.R.M.

## **1.2 INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

### **1.2.1 Planeamiento General (P.G.M.O.)**

La Revisión del Plan General Municipal de Ordenación (P.G.M.O.) de Lorca fue aprobada definitivamente por Orden Resolutoria del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, de fecha 18 de abril de 2003, a reserva de la subsanación de las deficiencias señaladas en el Informe transcrito en el antecedente segundo de la citada Orden.

Dicha Orden Resolutoria fue publicada en el Suplemento nº 8 del B.O.R.M. nº 138, de 19 de junio de 2003.

Entre las deficiencias señaladas en el Informe referido figuraban, dentro del Suelo urbanizable sectorizado, algunas referidas al Sector “2-I Serrata”.

Por Orden Resolutoria del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, de fecha 11 de diciembre de 2003, se acordó la aprobación definitiva de una serie de sectores y áreas para los que se habían subsanado las deficiencias indicadas en la anterior Orden, quedando la subsanación de deficiencias de los restantes sectores y áreas para el Texto Refundido del P.G.M.O.

Dicha Orden Resolutoria fue publicada en el B.O.R.M. nº 11, de 15 de enero de 2004.

Entre los sectores y zonas cuya subsanación de deficiencias quedó para el Texto

Refundido del P.G.M.O figuraba, dentro del Suelo urbanizable sectorizado, el Sector “2-I Serrata”.

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Lorca, en sesión celebrada el día 25 de octubre de 2004, acordó la aprobación del Texto Refundido del P.G.M.O. y su remisión a la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, para su toma de conocimiento y aprobación definitiva de los sectores y zonas que no estaban incluidos en las dos Ordenes resolutorias anteriores.

Por Orden Resolutoria del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, de fecha 8 de julio de 2005, se acordó la “aprobación definitiva del resto de las determinaciones del proyecto salvo en los ámbitos comprendidos en el área de influencia del litoral o sustentados en sus previsiones, y aceptación de la subsanación de deficiencias señaladas en órdenes anteriores”.

Dicha Orden Resolutoria fue publicada en el B.O.R.M. nº 175, de 1 de agosto de 2005.



Entre los sectores y zonas cuya subsanación de deficiencias quedó incorporada al Texto Refundido del P.G.M.O figuraba, dentro del Suelo urbanizable sectorizado, el Sector “2-I Serrata”.

Dicho Texto Refundido del P.G.M.O. incluye la ficha urbanística del Sector “2-I Serrata”.

Tras la superposición de la delimitación del Sector a la realidad física actual de la zona, ya analizada en el punto 1.3 de esta Memoria, y la constatación del error en la medición de su superficie, así como otros temas menores, como la conveniencia de adoptar, como sistema de actuación, el de compensación, en vez del de cooperación, se optó, de acuerdo con la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Lorca, por promover una Modificación Puntual del P.G.M.O., cuya nueva Ficha del Sector ha sido transcrita en el punto 1.1 de esta Memoria y también se adjunta como anexo documental a la misma.

Simultáneamente a estos últimos trámites de aprobación de la Revisión del P.G.M.O., por parte del Ayuntamiento de Lorca se procedió a tramitar la Modificación del P.G.M.O. de Lorca, para su adecuación a la Ley 2/2004, cuya aprobación inicial se produjo por acuerdo del Pleno Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Lorca, en sesión celebrada el 5 de abril de 2005, cuya aprobación provisional se produjo por acuerdo del Pleno Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Lorca, en sesión celebrada el 30 de mayo de 2005, y cuya aprobación definitiva se produjo por Orden Resolutoria del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, de fecha 29 de julio de 2005.

Dicha Orden Resolutoria fue publicada en el B.O.R.M. nº 221, de 24 de septiembre de 2005.

En el ámbito territorial del Sector que nos ocupa (“2-I Serrata”), se promovió una Modificación Puntual del P.G.M.O., con objeto de ajustar sus linderos a la realidad física y a la propia Ficha del Sector. La aprobación inicial se produjo por acuerdo del Pleno Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Lorca, en sesión celebrada el 30 de enero de 2006; la aprobación provisional se produjo por acuerdo del Pleno Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Lorca, en sesión celebrada el 30 de octubre de 2006, y la aprobación definitiva se produjo por Orden Resolutoria del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, de fecha 2 de octubre de 2008.

Dicha Orden Resolutoria fue publicada en el B.O.R.M. nº 247, de 23 de octubre de 2008.

## **1.2.2 Características naturales del territorio**

### **1.2.2.1 Geología**

El estudio de 1966 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.

**VISADO** por 30/10/2008  
Normal 122494/18161  
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG  
Visado Telemático  
Autores: SIMON ANGEL ROS PERAN

La zona se engloba desde el punto de vista geológico regional, en el sector Suroccidental de la zona Bética, que junto con la Subbética y Prebética, forman el ámbito de las Cordilleras Béticas que se extienden desde Cádiz hasta el Sur de Valencia y Baleares, quedando limitada al Norte por el Valle del Guadalquivir y al Sur por el Mar Mediterráneo. La zona Bética, o Zonas Internas, es la más meridional de todas y se extiende desde el Oeste de Málaga.

Las Zonas Internas están formadas básicamente por rocas metamórficas, diferenciándose tres unidades principales superpuestas tectónicamente, que en orden de superposición son: el complejo Nevado-Filábride, el complejo alpujárride y el complejo Maláguide. En zonas deprimidas, sobre estas rocas se depositan sedimentos de los relieves próximos, durante el Neógeno y Cuaternario. También durante el Neógeno (Mioceno) se emplazan rocas volcánicas.

El Valle de Lorca, donde se encuentra la zona estudiada, es una de estas depresiones neógeno-cuaternarias, por donde discurre el Río Guadalentín; entre la Sierra de la Tercia (situada al NE) y la de las Estancias (SO).

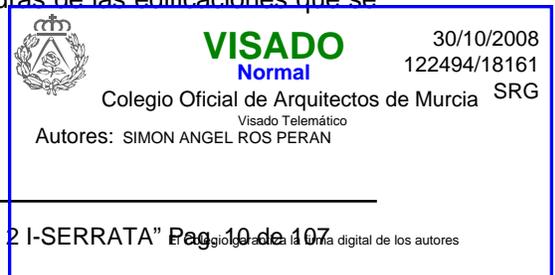
En estas tierras afloran los materiales Alpujárrides y Maláguides, así como los de transición entre ambos complejos (Unidad Intermedia).

La serie Alpujárride está constituida por distintas formaciones geológicas, distinguiéndose un tramo inferior formado por micaesquistos y cuarcitas con algunas intercalaciones de mármoles dolomíticos amarillos. Sobre estos materiales aparece, de forma discordante, una unidad formada por cuarcitas, filitas grises y micaesquistos. En ambas formaciones el plegamiento es intensivo. La siguiente secuencia está constituida principalmente por filitas gris-azuladas y púrpura, con abundantes venas de cuarzo, que se distinguen de las anteriores por sus colores más suaves, y porque las cuarcitas aparecen sólo de forma local. El techo del complejo Alpujárride lo constituyen rocas carbonatadas, que corresponden a dolomías y calizas de color azul grisáceo.

Las series Maláguides comienzan con una unidad formada por grauvacas verdosas estratificadas, con intercalaciones de carbonatos gris oscuro a negro, también laminados. Sobre esta unidad aparece una serie formada por filitas violáceas, verdosas y grises, areniscas rojo púrpura y marrón, y conglomerados formando bancos discontinuos.

### **1.2.2.2 Geotecnia**

De los conocimientos que se tienen referentes a las instalaciones y edificaciones existentes en la zona de Serrata puede afirmarse que el terreno, por debajo de la capa de tierra vegetal superficial, 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 exactas del subsuelo se determinarán en base a un Informe Geotécnico, que será encargado expresamente para el desarrollo del presente Sector a un Laboratorio homologado y se adjuntará al Proyecto de Urbanización.

Igualmente, las características exactas del subsuelo de cada uno de los solares resultantes del desarrollo del presente P.P. deberán determinarse mediante el correspondiente Estudio Geotécnico.

### **1.2.2.3 Topografía**

La topografía del Sector está recogida en el plano taquimétrico que se acompaña, como plano de información urbanística "I-03" de este P.P.

La forma del Sector es irregular y el terreno presenta una pendiente descendente en la dirección Oeste-Este, de modo sensiblemente similar a un plano inclinado, con una diferencia de nivel entre el extremo del lindero Oeste y el extremo del lindero Este de entre 20 y 25 metros, en una anchura aproximada de unos 500 metros, lo que nos da una pendiente media del terreno entre el 4 y el 6%; por el contrario, en la dirección Norte-Sur, las curvas de nivel son prácticamente paralelas a dicha dirección.

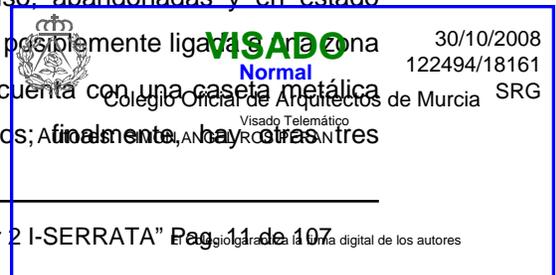
La topografía del terreno posibilita la evacuación de la red de saneamiento y la instalación de las demás redes de servicio.

## **1.2.3 Usos, edificaciones, vegetación e infraestructuras existentes**

### **1.2.3.1 Usos, edificaciones y vegetación existentes**

En el ámbito territorial del Sector existen diversas edificaciones, de distinta entidad y uso, cuya ubicación se indica en el plano de información urbanística "I-06" de este P.P.:

- En primer lugar, existen tres conjuntos de edificaciones, cada uno ubicado en su respectiva parcela, ligados a actividades industriales que actualmente se desarrollan en los terrenos del Sector delimitado (dos actividades de curtición de pieles y una de molino de áridos); las instalaciones industriales de curtición de pieles, pretenden continuar su actividad en el Sector urbanizado, con las correcciones a que haya lugar, por ser compatibles sus respectivos usos con los usos previstos en el Sector. No así el molino de áridos que será trasladado.
- En segundo lugar, existen algunas edificaciones de menor entidad, que deberán ser demolidas para el desarrollo del Sector, cesando los usos que, en su caso, están vinculados a las mismas: Dos de ellas corresponden a antiguas viviendas, hoy sin uso, abandonadas y en estado ruinoso; existe una nave de unos 150 m<sup>2</sup>, con uso de almacén, posiblemente ligada a una actividad de acopio de abono natural existente en la misma finca, que cuenta con una caseta metálica auxiliar y dos antiguos vagones de ferrocarril allí instalados; finalmente, hay otras



pequeñas edificaciones, dos con uso de almacén, una de ellas en estado ruinoso, y la tercera es una caseta de riego.

En el ámbito territorial del Sector existen otros usos desarrollados al aire libre, cuya ubicación se indica en el correspondiente plano (plano I-06); algunos de ellos están directamente ligados a las edificaciones descritas en los párrafos anteriores:

- Hay dos zonas, una de ellas de gran extensión (unos 230.000 m<sup>2</sup>), de acopios de áridos, ligadas a las actividades de dos molinos de áridos, uno de ellos ubicado dentro del ámbito territorial del Sector. La zona de acopios de mayor extensión desaparecerá con el desarrollo del Sector.
- Existen tres embalses formados con taludes de tierra, dos de ellos ligados a la actividad del molino de áridos ubicado dentro del ámbito territorial del Sector, que desaparecerán con el desarrollo del Sector.
- Hay una planta de hormigonado, parte de cuyos terrenos son exteriores al Sector, que pretende continuar su actividad en el Sector urbanizado, con las correcciones a que haya lugar, por ser compatible su uso con los usos previstos en el Sector.
- Finalmente, hay una zona de unos 140.000 m<sup>2</sup> de terreno agrícola en uso, con cultivos correspondientes a vegetación de temporada, sin arbolado, que desaparecerá con el desarrollo del Sector.

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

### **1.2.3.2 Infraestructuras existentes**

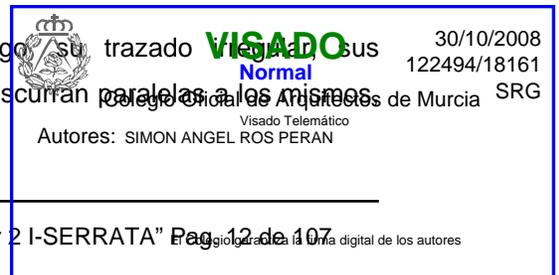
En el exterior del Sector, y en sus proximidades, existen los sistemas generales de las distintas infraestructuras, a los que habrá que conectar los servicios del Sector; su ubicación se indica en el plano de información urbanística "I-02" de este P.P.

En el ámbito territorial del Sector existen diversas infraestructuras, que se analizan en los distintos subapartados de este punto, cuya ubicación se indica en el plano de información urbanística "I-06" de este P.P.

#### **1.2.3.2.1 Red viaria**

En el ámbito del P.P. existe una red de caminos, la mayoría de ellos de propiedad particular, vinculados a las actividades industriales que se desarrollan en la zona, tanto en el ámbito territorial del Sector como en fincas colindantes ó próximas a él.

Algunos caminos, incluso, están asfaltados; sin embargo, su trazado es irregular, sus dimensiones insuficientes y la falta de otras infraestructuras que discurren paralelos a los mismos.



aconsejan su supresión, la modificación de su trazado y su transformación en viales urbanos que reúnan las características adecuadas.

No obstante lo anterior, se conservarán los puntos de acceso y salida de caminos en los bordes del Sector, conectándolos con el viario interior que se proyecta en el mismo, para garantizar la continuidad del tránsito, así como el acceso a las fincas colindantes en que se desarrollan actividades industriales.

Dos de los caminos actualmente existentes mantendrán su recorrido, mejorando sus condiciones y regularizando su trazado, en la medida de lo posible.

Uno de ellos es el camino que atraviesa el Sector, de Este a Oeste, contiguo al borde del Embalse de la Comunidad de Regantes, cuyo mantenimiento interesa a los Regantes, además de que ha de garantizarse su continuidad fuera del Sector; el otro es el camino de borde que discurre a lo largo del lindero Este del Sector (Camino de los Yeseros), contiguo al Sector “1-I Serrata”, cuyo mantenimiento interesa, como pequeño vial de borde, para dar accesibilidad a algunas fincas situadas en su flanco este, mientras no se urbanice dicho Sector colindante, momento en el que podría suprimirse como tal vial abierto al tráfico, para integrarlo como vial peatonal en la zona verde, contigua al mismo, prevista en el Sector que aquí se desarrolla.

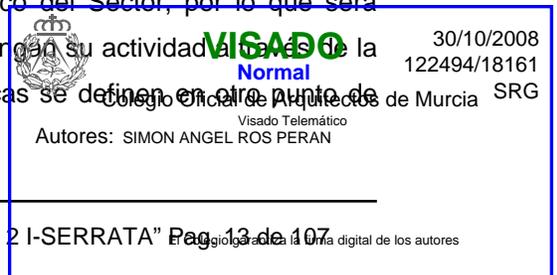
### **1.2.3.2 Red de distribución de energía eléctrica**

Existe una pequeña red de distribución de energía eléctrica, para el suministro a las edificaciones e instalaciones industriales existentes en el Sector y en su entorno inmediato. Dicha red resulta insuficiente e inadecuada para el desarrollo urbanístico del Sector, por lo que será desmontada, pasando a dar servicio a las instalaciones que mantengan su actividad a través de la nueva red de distribución de energía eléctrica, cuyas características se definen en otro punto de esta Memoria.

El Sector es atravesado, en la dirección Norte-Sur-Sureste, por una línea aérea de alta tensión de 132 Kv, doble circuito, que deberá mantenerse, por lo que la ordenación del Sector queda condicionada por el trazado de dicha línea y las servidumbres que genera, en aplicación de la legislación sectorial vigente y la normativa de la compañía suministradora.

### **1.2.3.2.3 Red de abastecimiento de agua potable**

Existe una pequeña red de abastecimiento de agua potable, para el suministro a las edificaciones e instalaciones industriales existentes en el Sector y en su entorno inmediato. Dicha red resulta insuficiente e inadecuada para el desarrollo urbanístico del Sector, por lo que será desmontada, pasando a dar servicio a las instalaciones que mantengan su actividad a través de la nueva red de abastecimiento de agua potable, cuyas características se definen en otro punto de esta Memoria.



#### **1.2.3.2.4 Red de evacuación de aguas residuales**

En el ámbito territorial del Sector no existe red de evacuación de aguas residuales; las edificaciones e instalaciones industriales existentes en el Sector, excepto las de curtición de pieles, que se describen en el párrafo siguiente, cuentan con fosas sépticas o pozos ciegos de uso individual. Dichas instalaciones serán anuladas, pasando a dar servicio a las instalaciones que mantengan su actividad a través de la nueva red de evacuación de aguas residuales, cuyas características se definen en otro punto de esta Memoria.

Las industrias de curtición de pieles, existentes dentro del Sector pero en el borde del mismo, conectan sus aguas residuales a la red específica existente, que es exterior al Sector.

El Sector es atravesado, en la dirección Este-Oeste-Norte-Noreste-Noroeste por la tubería de impulsión a la depuradora del curtido, que deberá ser desviada para adecuar su trazado al de la red viaria del Sector, discurriendo parte de su nuevo trazado bajo la zona verde prevista en el borde Este del mismo.

#### **1.2.3.2.5 Otras infraestructuras**

Otras infraestructuras existentes en el ámbito territorial del Sector son las siguientes:

- Existen algunas instalaciones de riego para uso de los terrenos de cultivo actualmente en explotación, que desaparecerán con el desarrollo urbanístico del Sector.
- Existe un canalillo de riego que discurre por el lindero Sureste del Sector y que arriba a un pequeño embalse exterior al Sector; en función de las necesidades de servicio futuro de dicho canalillo, en zonas exteriores al Sector, se dispondrá su mantenimiento, con las correcciones necesarias derivadas de las obras de urbanización (cruces con el nuevo viario, nuevas redes de infraestructuras, etc.) ó, alternativamente, en caso de innecesariedad del mismo, se programará su desaparición.

#### **1.2.4 Valores medio-ambientales**

El suelo objeto del presente P.P. no tiene interés desde los puntos de vista paisajístico, ecológico, histórico ó artístico.

La tramitación del P.G.M.O., aprobado definitivamente, incluía el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental relativo al término municipal de Lorca, del que se desprendía la no inclusión de los terrenos integrados en el Sector “2-I Serrata” entre aquellos que fueran acreedores de protección por sus valores ambientales.

La aprobación definitiva del P.G.M.O. implica también la del Sector “2-I Serrata”, tanto desde el punto de vista urbanístico como ambiental.

	<b>VISADO</b>	30/10/2008
	Normal	122494/18161
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		SRG
Visado Telemático		
Autores: SIMON ANGEL ROS PERAN		

### **1.2.5 Aptitud de los terrenos para su utilización urbana**

De acuerdo con la información ya comentada, los terrenos, tanto por geología y topografía, como por su accesibilidad, situación y ausencia de valores medio-ambientales, son aptos para su utilización urbana, mediante el desarrollo urbanístico del Sector definido en el P.G.M.O. de Lorca.

### **1.2.6 Estructura de la propiedad del suelo**

Como ha quedado reflejado en el punto 1.5 de esta Memoria, la superficie total del Sector, es de 1.434.234,39 m<sup>2</sup>, de los que 186.190 m<sup>2</sup> corresponden a S.G. y los restantes 1.248.044,39 m<sup>2</sup> a los terrenos propios del Sector en la zona de Serrata.

Por tanto, la superficie del Sector, a efectos de aprovechamiento urbanístico y del reparto de beneficios y cargas, es de 1.434.234,39 m<sup>2</sup>.

Todo lo anterior ha quedado reflejado en el cuadro resumen de superficies del Sector incluido en el punto 1.5 de esta Memoria.

Dichas superficies, tal y como figuran en el plano de información urbanística "I-05" de este P.P., están definidas por los límites de la propiedad de las distintas fincas integradas en el Sector y por los límites del mismo y del SG-EL-2.

En el Sector existen algunos viales interiores cuya titularidad es desconocida, por lo que se ha hecho el reparto proporcional de su porcentaje de participación en el Sector entre los restantes propietarios; no obstante, en caso de que se acreditara la titularidad de alguno de estos viales, ó de todos ellos, sus propietarios serán tenidos en cuenta en el Proyecto de Reparcelación, a los efectos del reparto de beneficios y cargas.

Respecto al plano catastral oficial, que ha sido incluido como plano de información urbanística "I-04" de este P.P., hay que destacar las grandes discrepancias que se aprecian entre las fincas catastrales que tal plano recoge y la realidad de las fincas actuales que recoge el plano "I-05", levantado tras la medición de las fincas, cuyos deslindes han ido siendo indicados a los topógrafos encargados de levantarlo por los respectivos propietarios de las fincas.

Por todo ello, aún cuando se ha incluido el plano catastral oficial a título informativo, como integrante de la información urbanística del presente P.P., consideraremos, en la redacción del presente P.P., como documento gráfico que más exactamente recoge la realidad de las fincas y sus titulares, el plano "I-05".

Así, el cuadro de propietarios de fincas integradas en el Sector y su participación porcentual en el mismo, sin contabilizar porcentualmente los terrenos propiedad de la Comunidad de Regantes, que no generan aprovechamiento, ni participan en el reparto de beneficios y cargas, es el siguiente:

	<b>VISADO</b> Normal	30/10/2008 122494/18161
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		SRG
Visado Telemático		
Autores: SIMON ANGEL ROS PERAN		

JUAN MANUEL MILLÁN SÁNCHEZ-JAUREGUI Y LUIS ROBERTO GUTIÉRREZ TORDESILLAS - INGENIEROS INDUSTRIALES  
SIMÓN ÁNGEL ROS PERÁN - ARQUITECTO

Nº	PROPIETARIO	SUPERFICIE (m²)	% SECTOR	% CORREGIDO (SIN CAMINOS)
0.1	Excmo. Ayuntamiento de Lorca (S.G.)	24.480,00	1,71	1,72
0.2	Excmo. Ayuntamiento de Lorca (S.G.)	957,00	0,07	0,07
0.3	MARIA LÓPEZ PÉREZ (S.G.)	12.398,00	0,86	0,87
0.4	Excmo. Ayuntamiento de Lorca (S.G.)	82.990,00	5,79	5,82
0.5	AGUSTIN ARAGON VILLODRE (S.G.)	65.365,00	4,56	4,58
1	DESCONOCIDO	27.168,28	1,89	1,90
2	JESUS LÓPEZ GARCÍA	76.211,50	5,31	5,34
3	ÁRIDOS Y TRANSPORTES, S.A.	69.617,50	4,85	4,88
4	HERMANOS GONZÁLEZ LUCAS, S.A.	164.775,67	11,49	11,55
5	MARCOS GONZÁLEZ LUCAS ANTONIO GONZÁLEZ LUCAS GREGORIO GONZÁLEZ LUCAS PEDRO GONZÁLEZ LUCAS LUIS GONZÁLEZ LUCAS	38.618,30	2,69	2,71
6	HORMIGONES BLACEDISA	8.573,15	0,60	0,60
7	JUAN JIMÉNEZ GARCÍA, S.A.	128.144,52	8,93	8,98
8	ANTONIO GIL ARCAS (1/4)	46.980,66	3,28	3,29
	JOAQUINA GIL ARCAS (1/4)			
	ANTONIO ALBERTO GIL ARCAS (1/6)			
	JERÓNIMO GIL ARCAS (1/6)			
	JOAQUINA GIL ARCAS (1/6)			
9	MARÍA JESÚS MINGUEZ SÁNCHEZ	27.374,52	1,91	1,92
10	MISAPA, S.L.	27.374,52	1,91	1,92
11	PEDRO PÉREZ-CASTEJÓN MARTÍNEZ ADORACIÓN RODRÍGUEZ ROJAS	10.110,46	0,70	0,71
12	ANTONIO MARTÍNEZ FERNÁNDEZ ROSA MARTÍNEZ FERNÁNDEZ	1.212,32	0,08	0,08
13	ENCARNACIÓN ZARCO MATEOS	23.315,32	1,63	1,63
14	FULGENCIO PELEGRÍN GARCÍA JOSEFA ABELLÁN CORONEL ANTONIO PELEGRÍN GARCÍA MARÍA DOLORES ROMERO MARTÍNEZ	43.508,94	3,03	3,05
15	FRANCISCA GÓMEZ MARTÍNEZ JUAN PINTOR GÓMEZ MARÍA PINTOR GÓMEZ	69.973,66	4,88	4,90
16	RIBERA LORQUINA, S.A.	76.381,73	5,33	5,35
17	JUAN ORTEGA PEDRERO	24.831,27	1,73	1,74
18	ANTONIO ORTEGA JORDÁN	13.682,54	0,95	0,96
19	MICAELA PEDRERO ELVIRA	69.307,60	4,83	4,86
20	PAMER GÓMEZ, S.L.	15.057,46	1,05	1,06
21	PEDRO VALERO NAVARRO ÁNGELA NAVARRO ABELLANEDA	18.170,60	1,27	1,27
22	JUAN HERNÁNDEZ PEÑAS ENCARNACIÓN MORALES DÍAZ	8.189,41	0,57	0,57
23	LIS MEINS GARCIA-ROJO	42.198,66	2,94	2,96
24	TRITURADOS ILORCI, S.L.	26.900,02	1,88	1,88
25	JUANA MARTÍNEZ MARTÍNEZ ROSARIO MARTÍNEZ MARTÍNEZ MARÍA MARTÍNEZ SÁNCHEZ (EMILIO DANIEL JORDÁN MARTÍNEZ)	90.312,96	6,30	6,33
26	ZARACURT, S.L.	6.043,40	0,42	0,42
27	ANGUSTIAS SÁNCHEZ MECA LADISLAO DÍAZ SÁNCHEZ LUZ MARÍA DÍAZ SÁNCHEZ	40.669,71	2,84	2,85
28	CURTIDOS SAN CRISTÓBAL, S.L.	26.251,38	1,83	1,84
29	JESÚS MANUEL GONZÁLEZ VIRUEZ	20.000,00	1,39	1,40
	RESTO DE CAMINOS	7.088,33	0,49	0,00
S-5	SUPERFICIE DEL SECTOR A EFECTOS DE APROVECHAMIENTO	1.434.234,39	100,00	
S-1	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR (INCLUIDOS S.G.)	1.434.234,39		



**VISADO**  
Normal

30/10/2008  
122494/18161

Collegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG  
Visado Telemático  
Autores: SIMON ANGEL ROS PERAN

El cuadro anterior recoge la estructura de propiedad del suelo de la totalidad del Sector, incluidos los S.G.

Todos los propietarios integrados en el Sector, reseñados en el cuadro anterior, salvo los correspondientes a las fincas denominadas con los números “0”, “1” y el primer propietario reseñado de la finca número “8” (al que corresponde ¼ de la misma), se han integrado en la asociación de propietarios, actualmente bajo la forma legal de sociedad civil, para el desarrollo urbanístico del Sector.

La denominada finca nº “1” no se ha integrado en el Sector, por estar pendiente la identificación registral de su propietario.

Respecto a la denominada finca nº “8”, se está a la espera de la decisión del primer propietario reseñado, que es propietario de una cuarta parte de la finca, de integrarse o no en la asociación de propietarios del Sector; los restantes propietarios de dicha finca sí se han integrado.

La suma de los porcentajes de participación en la superficie total del Sector de las fincas cuyos propietarios se han integrado en la asociación de propietarios, que promueve este P.P. alcanza un porcentaje superior al 80 % del total del Sector, porcentaje suficientemente elocuente de la voluntad prácticamente unánime de los propietarios en desarrollar el Sector.

### **1.3 MEMORIA JUSTIFICATIVA**

#### **1.3.1 Procedencia, conveniencia y oportunidad de la formulación del P.P.**

La procedencia y conveniencia de la formulación del presente P.P. queda justificada por el propio P.G.M.O. de Lorca, que incluyó el Sector “2-I Serrata” como suelo urbanizable sectorizado.

Si bien el desarrollo urbanístico del Sector, según su inicial Ficha en el P.G.M.O., aparecía programado en el 2º Cuatrienio, lo cierto es que la legislación urbanística (y la ausencia de Programa del P.G.M.O.) permite adelantar el calendario de su desarrollo si hay acuerdo entre los propietarios afectados (y el Ayuntamiento lo acepta), como aquí ocurre, quedando igualmente justificada la oportunidad de iniciar en éstos momentos la formulación del presente P.P. porque así lo contempla la Modificación Puntual del P.G.M.O. (programándolo en el 1º Cuatrienio), que se tramita simultáneamente a este P.P., por lo que este Sector se desarrollará paralelamente a los restantes sectores de suelo industrial de la zona de Serrata.

#### **1.3.2 Contenido del P.P.**

El presente P.P. se redacta, en desarrollo del P.G.M.O. de Lorca, con base en el Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de la Región de Murcia (L.S.R.M.); más concretamente en sus artículos:

- 105.- Objeto (Planes Parciales).



- 106.- Determinaciones (Planes Parciales).
- 123.- Documentos de los Planes Parciales.
- 127.- Planes Parciales y Especiales y Estudios de Detalle (Elaboración).
- 140.- Tramitación de Planes Parciales y Especiales previstos en el planeamiento general.

Por aplicación de la Disposición Final Tercera de la L.S.R.M., al no estar aprobadas las normas de desarrollo de dicha Ley, son de aplicación al presente P.P. las determinaciones del Reglamento de Planeamiento (R.P.), aprobado por R.D. 2159/1978, de 23 de junio, en lo que no se opongan a sus prescripciones.

Con base en el art. 123 de la L.S.R.M. se han definido los siguientes documentos que componen el presente P.P. y su contenido que, en resumen, son:

- **MEMORIA** justificativa de la conveniencia y oportunidad, de los fines, objetivos y determinaciones. Es la presente Memoria, que comprende:
  - Memoria informativa de las circunstancias que concurren en el Sector que son relevantes para su ordenación.
  - Memoria justificativa de las determinaciones del P.P. con relación al P.G.M.O. y a la legislación urbanística y sectorial aplicable.
  - Memoria de la ordenación, con los datos de superficies, aprovechamientos y cesiones que definen la ordenación.
- **PLANOS DE INFORMACIÓN**, reflejando la situación y delimitación en el P.G.M.O., el estado físico de los terrenos, características y usos y la estructura de la propiedad del suelo.
- **PLANOS DE ORDENACIÓN** (a escala 1:2000).
  - Los planos de ordenación se reproducen a escala 1:2000, escala mínima establecida por el R.P. (art. 60.1). El art. 123 de la L.S.R.M. establece como escala mínima la 1:1000. Sin, embargo, la gran extensión del Sector y su dimensión muy alargada (más de 2.500 m, en la dirección Noreste-Suroeste), han aconsejado ir a una escala de 1:2000, lo que permite presentar todo el Sector de forma unitaria, en un solo plano y con una lectura y comprensión más que suficiente; no obstante lo anterior, y dado que la cartografía del P.P. ha sido elaborada en soporte informático, no habría inconveniente, en caso necesario, en desdoblar cada uno de los planos ahora presentados a escala 1:2000 en 4 hojas a escala 1:1000.

**Los planos de ordenación del P.P.** incluyen los siguientes aspectos:

- Zonificación, en el que se ha señalado pormenorizadamente la calificación del suelo, las dotaciones públicas y privadas, la red viaria y las parcelas edificables.
- Estructura viaria, en los que se han definido sus dimensiones, alineaciones, pasajes, áreas peatonales y plazas de aparcamiento, analizando la circulación rodada.



- Esquemas de redes de infraestructuras hidráulicas: saneamiento, abastecimiento de agua, redes de riego e hidrantes contra incendios.
- Esquemas de redes de infraestructuras energéticas: alumbrado público, distribución de energía eléctrica; respecto a la red de distribución de gas, se está a la espera de la respuesta de Gas Murcia a la consulta que le fue planteada por el equipo redactor de este P.P. En caso de que dicha respuesta fuera afirmativa, en el sentido de que fuera viable la distribución de gas ciudad en el interior del Sector, el plano esquema de la red de distribución de gas se incorporaría al expediente durante la tramitación administrativa del mismo e, igualmente, al Proyecto de Urbanización que desarrolle la urbanización del Sector.
- Esquemas de redes de infraestructuras de comunicación: telefonía.
- Plano de gestión delimitando Unidades de Actuación (tres Unidades) y fases de ejecución de las obras de urbanización (tres fases).
- **NORMAS URBANÍSTICAS**, reglamentando de forma precisa el uso y condiciones urbanísticas de los terrenos y edificaciones del ámbito territorial del P.P. Se han dividido en:
  - Normas generales, conceptos y terminología.
  - Normas de protección de valores culturales y ambientales.
  - Normas de Gestión, sistemas y plazos de actuación.
  - Normas de Urbanización, condiciones y niveles de calidad.
  - Normas de edificación, según zonificación, señalando condiciones y estándares de calidad.
- **PLAN DE ACTUACIÓN**, relativo a la Gestión del Plan, plazos de edificación y construcción de las dotaciones públicas y privadas, fases de urbanización y modo de conservación de instalaciones y servicios.
- **ESTUDIO ECONÓMICO**, conteniendo la cuantificación del costo de ejecución de las obras de urbanización y servicios, así como las dotaciones cuya ejecución corresponde a los promotores del P.P.

En la valoración se han incluido, de forma separada, los costos de conexión con los sistemas generales (comunicación viaria y redes de infraestructuras) y los de la urbanización interior del Sector.

- **PROGRAMA DE ACTUACIÓN**, elaborado de conformidad con el art. 172 de la L.S.R.M., como documento independiente.
- Por lo indicado en el punto 2.4 de esta Memoria, es innecesaria la elaboración de un **ESTUDIO DE IMPACTO TERRITORIAL Y AMBIENTAL** de los terrenos afectados por el desarrollo urbanístico del Sector.



### **1.3.3 Objetivos y criterios de la ordenación**

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

- Desarrollar las previsiones del P.G.M.O. de Lorca.
- Establecer, de conformidad con el P.G.M.O. de Lorca, con la L.S.R.M. y con el R.P., las previsiones de suelo para cesiones de sistemas generales, viario, espacios libres y equipamientos.
- Zonificar el ámbito territorial del Sector en parcelas edificables, dotándolas de todas las infraestructuras necesarias para ello.
- Ordenar el espacio interior del Sector.
- Definir la trama urbana del Sector, adecuada a los usos previstos, y sus conexiones con los sectores colindantes.
- Integración o sustitución de los caminos existentes con la red viaria que ahora se plantea y, a su vez, todos ellos con la trama urbana del P.P. y con los equipamientos del Sector.
- Localización de las zonas verdes y equipamientos, repartidos en el ámbito territorial del Sector, de forma que contribuyan a la distribución equilibrada del mismo.

### **1.3.4 Examen y análisis de las diferentes alternativas de ordenación**

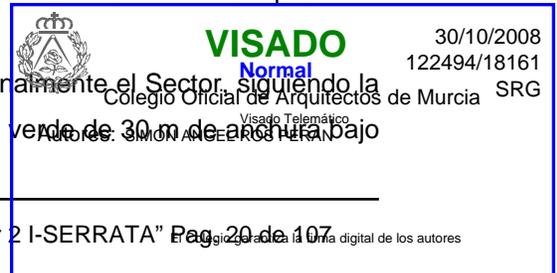
#### **Justificación de la coherencia interna del planeamiento**

La solución propuesta para la ordenación del Sector viene muy condicionada por la topografía del territorio, ya analizada en el punto 2.2.3 de esta Memoria, reduciendo las diferentes alternativas de la ordenación a pequeñas variantes de la solución adoptada; todo ello, si se adoptan como puntos de partida los lógicos criterios de racionalidad en el diseño, economía en la ejecución y funcionalidad en el desarrollo urbanístico.

Así, se parte de dos ejes principales que articulan el Sector, recorriéndolo longitudinalmente de Norte a Sur, ejes que resultan sensiblemente coincidentes con las curvas de nivel del terreno; estos ejes son atravesados por una serie de ejes transversales, dos de los cuales facilitan la conexión con el sistema general de comunicaciones del municipio, uno en la carretera C-3211, de Caravaca a Águilas, y otro en una de las rotondas del camino de servicio de la Autovía del Mediterráneo.

La solución dada a la ordenación del P.P. también viene determinada por tres condicionantes:

- La línea aérea de alta tensión que recorre longitudinalmente el Sector, siguiendo la dirección Norte - Sur - Sureste, que ha obligado a prever un pasillo verde de 30 m de anchura bajo



la misma, como salvaguarda de la servidumbre que establece la legislación sectorial. Igualmente, se ha previsto un pasillo verde para garantizar la futura conexión entre la referida línea y la futura subestación eléctrica de Serrata, según lo dispuesto en la ficha del Sector.

- El mantenimiento del vial que discurre junto al embalse de la Comunidad de Regantes, en el límite Sur del Sector.

- La necesidad de ubicar en una sola manzana los terrenos correspondientes a la cesión del 10% del aprovechamiento que se ha de hacer al Ayuntamiento, para ubicar en ella el futuro matadero; ello ha obligado a proyectar una manzana de grandes dimensiones en la zona, donde actualmente se ubican los dos embalses anexos a la actividad del molino de áridos.

El tamaño de las manzanas se ha diseñado de forma tal que permita la parcelación en dos tipos de parcela: parcelas de tipo medio, con una superficie media de 1.000 a 2.000 m<sup>2</sup>, para edificación adosada, y parcelas de tipo grande, con superficies medias de 5.000 m<sup>2</sup>, para edificación aislada, como tipología mayoritaria en el Sector.

El criterio de prever los dos tipos de parcela antedicha responde a las necesidades de mercado de suelo industrial en el término municipal de Lorca, con varios sectores industriales en desarrollo o ya desarrollados, lo que provoca una deseable competencia entre ellos, pero que, sin embargo, aconseja diversificar la oferta.

Los aparcamientos en superficie se disponen a ambos lados de las calzadas, en unos casos con solución en línea y en otros casos con solución en batería.

Las zonas verdes se ubican convenientemente repartidas en la superficie del Sector, preferentemente en los bordes del mismo, para servir de colchón de las actividades industriales con el entorno.

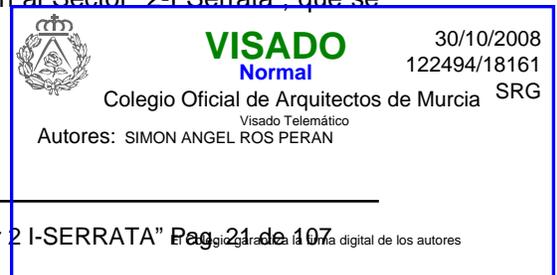
Los Equipamientos se localizan en el Noreste, Suroeste, Sur y Sureste del Sector, en las proximidades de los dos ejes de penetración al mismo y convenientemente repartidos en su ámbito territorial.

La ordenación propuesta para el Sector aparece grafiada en el plano de proyecto “P-01” de este P.P.

### **1.3.5 Justificación del cumplimiento de las determinaciones aplicables**

#### **1.3.5.1 Determinaciones del P.G.M.O.**

De acuerdo con las determinaciones de la Modificación Puntual del P.G.M.O. de Lorca, aprobada definitivamente, los estándares urbanísticos de aplicación al Sector “2-I Serrata”, que se desarrolla en éste P.P., son los siguientes:



### Suelo Urbanizable Sectorizado Sector “2-I SERRATA”

<b>DETERMINACIONES DEL PLAN</b>	
USO GLOBAL	Industrial
USO INCOMPATIBLE	Residencial, exceptuando la vivienda de guardería vinculada al uso industrial
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	1.434.234,39 m <sup>2</sup> (146,17 Ha)
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES	186.190 m <sup>2</sup> SG EL-2
SUPERFICIE (excluidos SG)	1.248.044,39 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (1)
CATEGORIA	De actividades económicas

<b>PROGRAMACION Y GESTION</b>	
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial y Programa de Actuación
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
PROGRAMACION	1º Cuatrienio

<b>CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION</b>	
TIPOLOGIA	Nave Industrial aislada/adosada

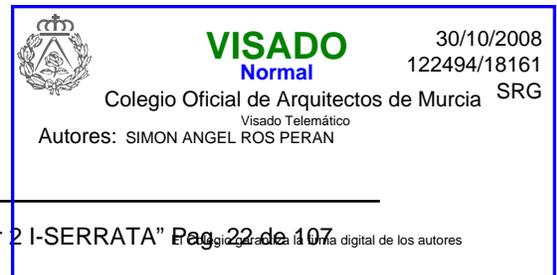
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE LAS CONEXIONES E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS</b>	
DISTRIBUCION DE AGUA	Conexión a arteria D 300 prevista hasta planta de Purines
SANEAMIENTO	Conexión a colector municipal de Aguas de Lorca
ENERGIA ELECTRICA	Subestación en Serrata y conexión alta a pasillo LMAT 132 Kv

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

Por tanto, en aplicación de las determinaciones del P.G.M.O. y de su Modificación Puntual, el desarrollo urbanístico del Sector lleva vinculada la obligación de integrar en el mismo el aprovechamiento correspondiente a una superficie de 186.190 m<sup>2</sup>, perteneciente al S.G. de espacios libres “SG EL-2”. Dicha superficie de terrenos será cedida al Ayuntamiento de Lorca y pasará a integrar el patrimonio municipal del sistema general de espacios libres.

La superficie final real del Sector, a efectos de aprovechamiento, tras la medición practicada, resulta ser de 1.461.701,62 m<sup>2</sup>, superficie que ha quedado reflejada en la Modificación Puntual del P.G.M.O.

En base a lo anteriormente expuesto, tenemos los siguientes datos de partida para el desarrollo del P.P. del Sector, según el cuadro del punto 1.5 de esta Memoria:



<b>CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES DEL SECTOR “2-I SERRATA”</b>			
S-1	Superficie total del Sector (incluidos S.G.)		1.434.234,39 m <sup>2</sup>
S-2	Superficie Sistemas Generales (S.G.)		186.190,00 m <sup>2</sup>
S-3	Superficie del Sector (excluidos S.G.)	(S1 – S2)	1.248.044,39 m <sup>2</sup>
S-4	Superficie que se ordena	(S3 = S4)	1.248.044,39 m <sup>2</sup>
S-5	Superficie a efectos de aprovechamiento	(S1 = S5)	1.434.234,39 m <sup>2</sup>

Aplicando el aprovechamiento de referencia a la superficie total del Sector, incluidos los S.G., tenemos que la edificabilidad máxima será:

$$1.434.234,39 \text{ m}^2 \times 0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 645.405,48 \text{ m}^2 \text{ (techo)}$$

En cuanto a las demás determinaciones contenidas en la ficha del Sector, sistema de actuación, usos, tipología, etc., a lo largo de esta Memoria y en la Normativa urbanística de este P.P., se han ido justificando adecuadamente el cumplimiento ó adecuación a las mismas.

Ya se ha indicado más arriba el criterio seguido de prever dos tipos de parcela, media y grande, para atender las necesidades del mercado de suelo industrial en el término municipal de Lorca. Esta decisión ha llevado a una adecuación de las condiciones de uso global (industrial, en gran parcela) y de tipología (nave industrial aislada) que establecía la inicial Ficha del Sector, ensanchando el abanico de posibilidades a la variedad industrial del sector industrial en la zona; la adecuación anteriormente explicada queda justificada en los arts. 101.1.d y 105.2 de la L.S.R.M., que permite, en la tramitación del planeamiento parcial modificar la ordenación prevista en el plan general y, por tanto, los criterios de ésta, siempre que no se altere la estructura general establecida por el plan general y se justifique adecuadamente su conveniencia y oportunidad, sin necesidad de proceder a la modificación del plan general. No obstante lo anterior, y dado que por otros motivos se ha tramitado una Modificación Puntual del P.G.M.O., también se han modificado dichas condiciones en la nueva Ficha del Sector.

### **1.3.5.1.1 Sobre la ubicación de los S.G. adscritos al sector.**

De conformidad con la Ficha del Sector “2-I Serrata” del P.G.M.O. de Lorca, dicho Sector tiene vinculada una superficie de 186.190 m<sup>2</sup> correspondientes al sistema general (S.G.) de espacios libres del municipio. En la Ficha del Sector se indica textualmente lo siguiente, respecto de los S.G.: “186.190 m<sup>2</sup> SG EL-2”, lo que lleva a concluir que dicha superficie ha de pertenecer al denominado “SG EL-2”, ubicado en la Dip. de Torrecilla. Las discrepancias que pudieran existir sobre su ubicación han quedado resueltas con la Modificación Puntual de P.G.M.O.



**VISADO**  
Normal

30/10/2008  
122494/18161

SRG

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia  
Visado Telemático  
Autores: SIMON ANGEL ROS PERAN

Por ello, entre las previsiones de este P.P. se ha previsto la gestión y cesión al Ayuntamiento de tal superficie de S.G. de espacios libres, integrando dicha superficie en la superficie total del Sector (la que hemos venido denominando S-1), a los efectos de repercutir su aprovechamiento de referencia sobre la superficie del Sector y tenerlo en cuenta en el Proyecto de Reparcelación que se habrá de redactar en su momento.

### **1.3.5.2 Determinaciones propias del P.P. en aplicación de la L.S.R.M.**

Tras la aprobación del Decreto Legislativo 1/2005, por el que se aprueba el texto refundido de la L.S.R.M., las reservas de suelo y las cesiones obligatorias derivadas de la ordenación del Sector mediante el correspondiente P.P. vienen reguladas por el art. 106 de dicha Ley y por los correspondientes artículos del R.P., en lo que no se opongan a las prescripciones de aquélla.

Por tanto, las reservas de suelo que han de tenerse en cuenta en el presente P.P. son las establecidas en el art. 106 L.S.R.M., con las particularidades que dicho artículo contempla para los P.P. de uso global de actividad económica, situación que se da en el Sector que nos ocupa.

#### **1.3.5.2.1 Reservas de terrenos para espacios libres, de dominio y uso público**

La previsión de reservas de terrenos para espacios libres (parques, jardines y zonas de recreo), de dominio y uso público, será, según el art. 106.e de la L.S.R.M., igual o superior al 10% de la superficie del Sector, con independencia de la superficie fijada en el P.G.M.O. como S.G. de espacios libres; la superficie mínima exigida será, por tanto, la siguiente:

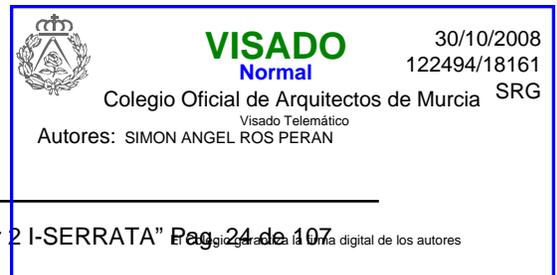
$$1.248.044,39 \text{ m}^2 \times 0,10 = 124.804,44 \text{ m}^2$$

La superficie destinada a terrenos de cesión para espacios libres, de dominio y uso público, prevista en el P.P. es de 124.858,84 m<sup>2</sup>, equivalente al 10,004% de la superficie ordenada, cumpliendo el mínimo exigido.

Además de la superficie de espacios libres indicada, la ordenación del P.P. prevé

la dotación de otros 54.392,88 m<sup>2</sup>, también destinados a terrenos de cesión para espacios libres, afectados por la servidumbre de protección de la línea aérea de alta tensión que atraviesa el Sector.

Esta superficie, equivalente al 4,358% de la superficie ordenada, no ha sido computada a los efectos de las reservas de terrenos de cesión obligatoria para espacios libres, de dominio y uso público, precisamente por la carga con la que se les afecta.



### **1.3.5.2.2 Reservas de terrenos para equipamientos de dominio y uso público**

La previsión de reservas de terrenos para equipamientos de dominio y uso público, en función del uso global de actividad económica del Sector, será, según el art. 106.f.2 de la L.S.R.M., igual o superior al 5% de la superficie del Sector, con destino a usos deportivos y sociales; la superficie mínima exigida será, por tanto, la siguiente:

$$1.248.044,39 \text{ m}^2 \times 0,05 = 62.402,22 \text{ m}^2$$

La superficie destinada a terrenos de cesión para equipamientos de dominio y uso público prevista en este P.P. es de 62.598,78 m<sup>2</sup>, equivalente al 5,016% de la superficie ordenada, cumpliendo el mínimo exigido.

De conformidad con lo establecido en el art. 106.g de la L.S.R.M., la edificabilidad destinada a equipamientos públicos no computará en el aprovechamiento del Sector.

### **1.3.5.2.3 Reservas de terrenos para plazas de aparcamiento público**

La previsión de reservas de terrenos para plazas de aparcamiento público será, según el art. 106.h de la L.S.R.M., igual o superior al 50% de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, con independencia de las que en la misma proporción se prevean para aparcamientos privados vinculados a la edificación; el número mínimo de plazas de aparcamiento exigidas será, por tanto, en función de la edificabilidad máxima del Sector, la siguiente:

$$(645.405,48 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2/\text{plaza}) \times 0,50 = 3.227 \text{ plazas}$$

El número de plazas de aparcamiento público de dimensiones estándar previsto en este P.P. es de 3.664, todas ellas en superficie, contiguas a las calzadas de la red viaria. Se prevén, igualmente, 126 plazas de dimensiones adaptadas para facilitar la accesibilidad de minusválidos (personas con movilidad reducida), también contiguas a las calzadas de la red viaria, con lo que el número total de plazas previsto en este P.P. es de 3.790, cumpliendo el mínimo exigido.

Tal y como establece el art. 106.h de la L.S.R.M., estas plazas de aparcamiento público son independientes de las plazas de aparcamiento privadas, vinculadas a la edificación y a los usos previstos en este P.P., plazas que se ubicarán el interior de las parcelas.

### **1.3.5.2.4 Terrenos en que se localice el 10% del aprovechamiento**

De conformidad con el art. 80.d de la L.S.R.M., los propietarios de suelo urbanizable sectorizado están sujetos al deber de ceder al Ayuntamiento los terrenos en que se localice el 10% del aprovechamiento del Sector, o adquirir, a requerimiento del Ayuntamiento, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.



### 1.3.5.3 *Supresión de barreras arquitectónicas*

La Ley regional 5/1995, de 7 de abril, de "Condiciones de Habitabilidad en Edificios de Viviendas y de Promoción de la Accesibilidad General", es de aplicación al presente P.P.

Dicha Ley establece, en su art. 8, que los instrumentos de planeamiento que desarrollen los planes generales de ordenación urbana, como es el caso de este P.P., garantizarán la accesibilidad y la utilización con carácter general de los espacios de uso público.

Igualmente, establece una serie de prescripciones de carácter general para los itinerarios peatonales y la calzadas, que se han cumplido en el presente P.P.

Los itinerarios peatonales exteriores, como aceras u otros, cumplen los parámetros establecidos en el art. 9 de la Ley, que exige un ancho mínimo de 1,50 m; la anchura de las aceras es variable, predominando las de 3,00 m de anchura en todos los viales de nuevo trazado, con algunos tramos secundarios de 1,50 m; las aceras de los caminos secundarios que se conservan, como en el vial junto al embalse de la Comunidad de Regantes, tienen una anchura de 2,00 m; longitudinalmente, la pendiente máxima es inferior al 5% en todo el viario, adaptada a la topografía natural del terreno, salvo el tramo final de la que se ha denominado calle "M", cuya pendiente es del 9%, pues ha de enlazar en el borde oeste del Sector con la prolongación del actual Camino de las Carretas en la cota y con la topografía natural que en esa zona tiene el terreno.

Las calzadas también cumplen los parámetros establecidos en el art. 9 de la Ley, que exige un ancho mínimo de 4,00 m para las de un solo sentido y de 7,00 m para las de dos sentidos; se ha previsto una anchura de 10,00 m para todas las calzadas de nuevo trazado, todas ellas de doble sentido; únicamente, se ha previsto una calzada de 7,00 m en el vial de borde que es contiguo a los Sectores "1-I Serrata" y "3-I Serrata", que pasará a ser un vial peatonal cuando se urbanice dicho Sector. Dicha calzada tendrá una acera, a modo de paseo peatonal, de 2,00 m de anchura, integrado en la zona verde colindante a lo largo de todo su trazado.

La Orden de 15 de octubre de 1991 de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente, sobre Supresión de barreras arquitectónicas en espacios públicos y edificación, establece, en su art. 5.6.1, que en aparcamientos públicos y zonas de estacionamiento de vehículos se dispondrá, al menos, una plaza para personas con movilidad reducida por cada 50 aparcamientos ó fracción, determinando sus características el art. 5.6.2 (dimensiones mínimas 3,30x4,50 m y acceso peatonal con itinerario adaptado o practicable).

En aplicación de dicha Orden, el número mínimo de plazas de aparcamiento exigibles para personas con movilidad reducida será, por tanto, en función del número total de plazas de aparcamiento público previsto en este P.P., el siguiente:

$$3.790 \text{ plazas} / 50 = 76 \text{ plazas para personas con movilidad reducida}$$



**VISADO**  
Normal  
30/10/2008  
122494/18161  
SRG  
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia  
Visado Telemático  
Autores: SIMON ANGEL ROS PERAN

El número de plazas adaptadas para personas con movilidad reducida previsto en el presente P.P. es de 126, que supera ampliamente el mínimo exigible.

Igualmente, de conformidad con el art. 6.1 de la Orden de 15 de octubre de 1991 se han previsto vados para supresión de barreras urbanísticas en los itinerarios peatonales, cuya ubicación se recoge en el plano de proyecto “P-03” de este P.P.

En el Proyecto de Urbanización, se incluirán los planos necesarios para definir exactamente sus características, así como la ficha justificativa del cumplimiento de las normas.

### **1.3.6 Conexiones exteriores previstas para los distintos servicios urbanísticos e instalaciones**

Los puntos en que está previsto realizar las conexiones exteriores de los distintos servicios urbanísticos e instalaciones del Sector, y los esquemas de los mismos, se reflejan gráficamente en el plano de proyecto “P-04” de este P.P.

#### **1.3.6.1 Red viaria**

Se ha previsto que la conexión del Sector con el sistema general viario se haga por dos puntos, situados al Noreste y al Sureste del mismo, aprovechando la existencia de dos caminos, cuyo trazado y características habrán de ser ajustados para que constituyan dos vías de penetración adecuadas al Sector.

La penetración Norte se hará desde la carretera de Caravaca, C-3211, al norte de la actual fábrica de cementos, mediante una rotonda, o solución que se adopte por la Dirección general de Carreteras de la Comunidad Autónoma, y el ensanche y rectificación del trazado del camino actualmente existente, que atraviesa el futuro Sector “3-I Serrata” y llega hasta el Sector que aquí se desarrolla.

La penetración Sur se hará desde la rotonda existente en el camino de servicio de la Autovía del Mediterráneo, por un vial de nuevo trazado, de unos 270 m de longitud, hasta entroncar con el camino actualmente existente, denominado Camino de las Carretas, por cuyo lateral discurre la tubería de impulsión a la depuradora del curtido, camino que será ensanchado y cuyo trazado será rectificado hasta llegar al Sector que aquí se desarrolla, en una longitud aproximada de unos 380 m.

Además de lo anterior, la red viaria interior del Sector conectará, por su flanco oeste, con los puntos de acceso a los caminos existentes que actualmente lo atraviesan, para garantizar la continuidad del tránsito.



### **1.3.6.2 Abastecimiento de agua**

Según información recabada en la compañía suministradora, Aguas de Lorca, S.A., no existe problema en dotar de servicio de abastecimiento de agua a las necesidades previstas en el P.P. El punto de entronque tendrá que realizarse en el lugar indicado por dicha compañía suministradora y previsto en la Ficha del Sector en el P.G.M.O., en la tubería Ø 600 Fd que discurre paralela a la carretera C-3211, de Caravaca a Águilas; el entronque discurrirá paralelo al vial previsto como enlace Norte del Sector, con un recorrido fuera del Sector de unos 500 m.

### **1.3.6.3 Saneamiento**

Las aguas residuales se van a verter a la depuradora de aguas residuales industriales ubicada en la Sierra de Serrata. Para ello se va a realizar un colector de aguas residuales desde el sector hasta la impulsión de residuales de la EDAR del curtido, propiedad de Aguas de Lorca. Esta conexión aparece reflejada en el plano P-04 del presente Plan Parcial.

Las aguas pluviales se van a verter al cauce público del río Guadalentín, previa autorización del organismo de cuenca.

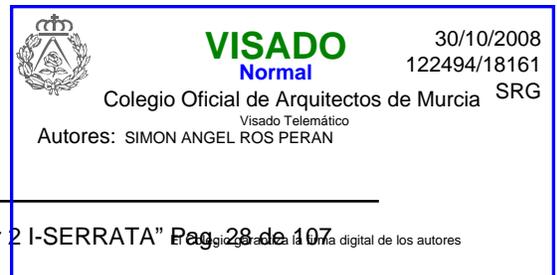
### **1.3.6.4 Energía eléctrica**

Según información recabada en la compañía suministradora, Iberdrola, S.A., no existirá problema en dotar de servicio eléctrico en el futuro a las necesidades previstas en el P.P. El punto de entronque tendrá que realizarse en el lugar indicado por dicha compañía suministradora y previsto en la Ficha del Sector en el P.G.M.O., a través de una línea que partirá de la futura Subestación eléctrica cuya construcción está prevista en Serrata, en una zona muy próxima al Sector por su lindero Noreste.

Para posibilitar el suministro de energía eléctrica desde la línea LAMT 132 KV, que atraviesa el Sector, hasta la futura subestación eléctrica, se ha dejado previsto en este P.P. un pasillo de zona verde, lo que permitirá su construcción en el lugar establecido por el P.G.M.O.

### **1.3.6.5 Teléfono y telecomunicaciones**

Según información recabada en la compañía suministradora, Telefónica, no existe problema en dotar de servicio de teléfono y telecomunicaciones a las necesidades previstas en el Plan Parcial. Telefónica ha señalado dos puntos de conexión al Sector, uno junto al enlace de acceso Norte y otro junto al enlace de acceso Sur al Sector.



### **1.3.6.6 Infraestructuras de cable (Ono)**

Según información recabada en la compañía suministradora, Ono, dicha compañía no está interesada en dar servicio de cable al Sector, por las características de su implantación en Lorca.

### **1.3.6.7 Gas Natural**

Se ha solicitado información a la compañía suministradora, Gas Murcia, S.A., relativa a la dotación del servicio de gas natural al Sector, estando a la espera de la respuesta escrita de dicha compañía, si bien verbalmente han informado que no están interesados en ampliar sus redes para abastecer al Sector.

## **1.3.7 Justificación de las necesidades previstas para los distintos servicios urbanísticos e instalaciones**

El art. 53 del R.P. indica, al referirse a las redes de infraestructuras, que “se fijarán las condiciones de cálculo a tener en cuenta en la redacción de los proyectos de urbanización”.

A tal efecto nos remitimos al P.G.M.O. de Lorca, que tiene establecidas tales condiciones de cálculo. Así, para realizar el estudio de necesidades de los distintos servicios urbanísticos e instalaciones del Sector, agua, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones y otras instalaciones, se han aplicado las condiciones técnicas y los criterios generales que fija la normativa urbanística del P.G.M.O., en su Capítulo 7, Normas Generales de Urbanización, arts. 102 a 112, que deberán ser tenidas en cuenta en la elaboración del correspondiente Proyecto de Urbanización y que aquí se dan por reproducidas.

Las necesidades previstas para cada uno de los servicios se enumeran en los siguientes puntos.

### **1.3.7.1 Abastecimiento de Agua**

La estimación del consumo medio diario para el presente Sector se estima en 0,50 l/s.Ha de suelo industrial, caudal suficiente, basado en la experiencia de otros polígonos industriales, entre ellos el de Saprelorca y sus ampliaciones, así como en las recomendaciones de organismos de abastecimiento de agua, como la Mancomunidad de los Canales del Taibilla. El P.G.M.O. de Lorca, en su art. 108.1, no hace previsión concreta de dotación mínima de agua para los polígonos industriales.

Dado que en el presente Sector el suelo industrial proyectado tiene una superficie total de 801.132,33 m<sup>2</sup>, el consumo previsto, por día, será el siguiente:

$$80,11 \text{ Ha} \times 0,50 \text{ l/s.Ha} \times 86.400 \text{ s/día} / 1.000 \text{ l/m}^3 = 3.461 \text{ m}^3/\text{día}$$



caudal que parece razonable para la gran extensión del Sector, ya que en el caso de que la supuesta edificabilidad se destinara a uso residencial tendríamos una previsión de 4.933 m<sup>3</sup>/día (teniendo en cuenta la recomendación del art. 108.1 del P.G.M.O., de una dotación mínima de 250 litros por habitante y día, tendríamos 657.765,73 m<sup>2</sup> x 3,60 hab/viv x 250 l/hab.día / 120 m<sup>2</sup>/viv x 1.000 l/m<sup>3</sup> = 4.933 m<sup>3</sup>/día ), caudal mayor, como es lógico, que el previsto para el uso industrial.

El consumo estimado de la red de riego es de 20 m<sup>3</sup>/día.Ha de espacios libres. Dado que en el presente Sector la totalidad de los espacios libres proyectados tienen una superficie total de 194.952,89 m<sup>2</sup>, el consumo previsto para riego, por día, será:

$$19,50 \text{ Ha} \times 20 \text{ m}^3/\text{día.Ha} = 390 \text{ m}^3/\text{día}$$

El dimensionamiento de la red se hará atendiendo a las siguientes especificaciones:

- El caudal punta será 2,50 veces el caudal medio diario.
- La presión de la red estará comprendida entre 1 y 6 atmósferas.
- El dimensionamiento de la red de riego se hará para 20 m<sup>3</sup>/día.Ha

En cuanto a otros suministros, como equipamientos, se considerarán como mínimo los caudales y reservas necesarios para las instalaciones contra incendios.

Por tanto, la necesidad total de abastecimiento de agua prevista estará en torno a 4.000 m<sup>3</sup>/día.

### **1.3.7.2 Saneamiento**

Se han previsto redes de saneamiento separativas para la evacuación de aguas residuales y pluviales.

Las necesidades previstas para la red de saneamiento de aguas residuales estará en torno a 3.600 m<sup>3</sup>/día, tras descontar del consumo de agua el correspondiente a la red de riego.

El dimensionamiento de la red de saneamiento de aguas pluviales se hará considerando un periodo de retorno de 10 años y un tiempo de concentración de 10 minutos (tal y como indican las Ordenanzas Municipales). El coeficiente de escorrentía para una zona de edificación abierta como la que nos ocupa puede estimarse en 0,60.

La precipitación máxima en una hora, en la zona de Lorca, para un periodo de retorno de 10 años, es de 45 mm.

Con este valor de precipitación, para un tiempo de concentración de 10 minutos, la intensidad media obtenida es de unos 320 l/s.Ha.

Aplicando el coeficiente de escorrentía tenemos un caudal máximo, debido a pluviales, de:

$$320 \text{ l/s.Ha} \times 0,60 = 192 \text{ l/s.Ha}$$



### 1.3.7.3 *Energía Eléctrica y Alumbrado*

Las necesidades de potencia previstas para las redes de distribución de energía eléctrica y de alumbrado público son las siguientes, en aplicación de la Instrucción ICT-BT-10:

TIPO DE SUELO	SUPERFICIE (m2)	POTENCIA UNITARIA (w/m2)	POTENCIA TOTAL(KW)
ZONAS VERDES	182.715,24	0,000	0,00
EQUIPAMIENTOS	62.598,78	100,000	6.259,88
MANZANA USO INDUSTRIAL	801.105,02	125,000	100.138,13
ALUMBRADO PÚBLICO	201.167,56	0,612	123,15
POTENCIA TOTAL (Kw)			106.521,16
POTENCIA A NIVEL DECENTROS DE TRANSFORMACIÓN (KVA)			59.178,42
POTENCIA A NIVEL DECENTROS DE LINEA DE MEDIA TENSIÓN (KVA)			50.301,66
<b>POTENCIA A NIVEL BARRAS DE ESTACIÓN TRASFORMADORA (KVA)</b>			<b>47.786,58</b>

Los niveles de iluminación y los coeficientes de uniformidad en las zonas de alumbrado público serán los siguientes, según lo establecido en el art. 106.2 del P.G.M.O.:

Espacio	Iluminación	Coefficiente de uniformidad
Viales – Aceras	25 lux	0,40
Viales – Calzadas	25 lux	0,40
Areas peatonales en zonas verdes	20 lux	0,35

### 1.3.7.4 *Teléfono y Telecomunicaciones*

Por interpolación con las necesidades de otros sectores de uso industrial y terciario, se estiman unas necesidades de 1 línea telefónica por cada 150 m<sup>2</sup> de superficie construida, lo que para la totalidad del sector arroja el total de líneas siguiente:

$$645.405,48 \text{ m}^2 / 150 \text{ m}^2/\text{línea} = 4.303 \text{ líneas}$$

### 1.3.7.5 *Infraestructuras de ONO*

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

### 1.3.7.6 *Gas Natural*

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



## 1.4 MEMORIA DE LA ORDENACIÓN

### 1.4.1 Superficie total del Sector

Por lo ya justificado en varios puntos de esta Memoria, a partir del punto 1.5, las distintas superficies que han de ser consideradas para el desarrollo urbanístico del Sector “2-I Serrata”, son las que se indican en el siguiente cuadro, obtenidas tras la medición real sobre el terreno, salvo los S.G., para lo que se ha adoptado la superficie indicada en la Ficha del P.G.M.O.:

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES DEL SECTOR “2-I SERRATA”			
S-1	Superficie total del Sector (incluidos S.G.)		1.434.234,39 m <sup>2</sup>
S-2	Superficie Sistemas Generales (S.G.)		186.190,00 m <sup>2</sup>
S-3	Superficie del Sector (excluidos S.G.)	(S1 – S2)	1.248.044,39 m <sup>2</sup>
S-4	Superficie que se ordena	(S3 = S4)	1.248.044,39 m <sup>2</sup>
S-5	Superficie a efectos de aprovechamiento	(S1 = S5)	1.434.234,39 m <sup>2</sup>

En definitiva, la superficie total del Sector, incluidos los S.G. adscritos, es la que hemos denominado “S-1”.

La superficie del Sector, a los efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico, es la que hemos denominado “S-5”, que coincide con “S-1”.

Finalmente, la superficie real de territorio sobre la que se va a actuar, la que se va a ver alterada por la urbanización, es la que hemos denominado “S-4”, que coincide con “S-3”.

### 1.4.2 Edificabilidad total del Sector

De conformidad con lo justificado en el punto 3.5.1 de esta Memoria, la edificabilidad máxima del Sector es el resultado de aplicar el aprovechamiento de referencia, establecido por el P.G.M.O., a la superficie total del Sector, la que hemos denominado “S-5”; así, tenemos que la edificabilidad máxima será:

$$1.434.234,39 \text{ m}^2 \times 0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 645.405,48 \text{ m}^2 \text{ (techo)}$$

### 1.4.3 Ordenación general del Sector – Zonificación

De la ordenación y alineaciones propuestas en éste P.P., recogidas en el plano de proyecto “P-01”, resultan las siguientes zonas de normativa homogénea, a las que les son aplicables las correspondientes ordenanzas particulares:



**VISADO** 30/10/2008  
122494/18161  
SRG

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia  
Visado Telemático  
Autores: SIMON ANGEL ROS PERAN

Ordenanza I:	Zona Industrial de industria grande en edificación aislada
Ordenanza II:	Zona Industrial de industria mediana en edificación adosada
Ordenanza III:	Zona Verde
Ordenanza IV:	Zona Verde de Protección de Línea eléctrica
Ordenanza V:	Zona Equipamiento
Ordenanza VI:	Zona Viales (calzadas, aceras y aparcamientos)
Ordenanza VII:	Zona Servicios del polígono (CT'S)

#### 1.4.4 Cuadro de superficies y de las determinaciones del P.P.

De la ordenación y alineaciones propuestas en éste P.P., recogidas en los planos de proyecto "P-01" y "P-03", resultan las superficies indicadas en el siguiente cuadro, desglosadas según las distintas zonas de normativa homogénea y las distintas manzanas; respecto a las distintas superficies del Sector que se indican en el cuadro, se remite a lo justificado en el punto 4.1 de esta Memoria:

<b>Según Plan General (Modificación puntual)</b>	
Superficie del sector	1.434.234,39 m2
Superficie S.G.	186.190,00 m2
Superficie excluidos S.G.	1.248.044,39 m2

<b>Necesidades según la L.S.R.M. (Sup. Sector: 1.248.044,39m2)</b>	
Equipamientos	62.402,22 m2
Zonas Verdes	124.804,44 m2
Plazas de aparcamiento	3.227,03 Uds

<b>Mediciones sobre plano</b>			
<b>SECTOR</b>		<b>1.248.044,39</b> m2	<b>100,000%</b>
SISTEMAS GENERALES SG-L2		<b>186.190,00</b> m2	
SECTOR+SG		<b>1.434.234,39</b> m2	
<b>ZONAS VERDES</b>	ZV-01	7.046,89 m2	
	ZV-02	3.371,69 m2	
	ZV-03	51.386,09 m2	
	ZV-04	26.022,60 m2	
	ZV-05	2.175,00 m2	
	ZV-06	2.549,16 m2	
	ZV-07	2.549,16 m2	
	ZV-08	8.143,75 m2	
	ZV-09	3.206,16 m2	
	ZV-10	7.402,60 m2	
	ZV-11	11.005,76 m2	
		<b>124.858,84</b> m2	<b>10,004%</b>
<b>ZONAS VERDES PROTECCION DE LINEA</b>	ZVPL-1	3.276,18 m2	
	ZVPL-2	7.853,67 m2	
	ZVPL-3	40.297,06 m2	
	ZVPL-4	2.965,97 m2	
		<b>54.392,88</b> m2	<b>4,358%</b>
<b>ZONAS VERDES NO COMPUTABLES</b>	ZVNC-1	171,62 m2	
	ZVNC-2	1.255,11 m2	
	ZVNC-3	2.036,79 m2	
		<b>3.463,52</b> m2	<b>0,278%</b>



**VISADO** 30/10/2008  
**Normal** 122494/18161

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG  
Visado Telemático  
0,278%

Autores: SIMON ANGEL ROS PERAN

EQUIPAMIENTOS	EQ-01	7.410,84 m2	
	EQ-02	25.038,55 m2	
	EQ-03	6.854,85	
	EQ-04	23.294,55 m2	
		<b>62.598,78 m2</b>	<b>5,016%</b>
MANZANA USO INDUSTRIAL	A	21.416,75 m2	
	B	25.901,45 m2	
	C	25.684,47 m2	
	D	25.788,04 m2	
	E	15.774,05 m2	
	F	129.663,61 m2	
	G	126.346,20 m2	
	H	99.319,38 m2	
	I	58.918,20 m2	
	J	59.041,92 m2	
	K	26.543,29 m2	
	L	33.148,48 m2	
	M	18.459,32 m2	
	N	20.867,51 m2	
O	80.153,90 m2		
P	8.299,67 m2		
Q	25.778,78 m2		
	<b>801.105,02 m2</b>	<b>64,189%</b>	
CT'S EN RED VIARIA (CT-5,CT-6, CT-12 Y CT-14)	<b>121,70 m2</b>	<b>0,010%</b>	
CT'S EN PARCELAS (CT-2, CT-4, CT-7, CT-8, CT-9, CT-10, CT-11 Y CT-13)	<b>220,71 m2</b>	<b>0,018%</b>	
CT'S EN Z.V. (CT-1, CT-3 y CMR)	<b>115,38 m2</b>	<b>0,009%</b>	
VIALES (EXCLUIDOS CT-5, CT-6 y CT-12)	<b>201.167,56 m2</b>	<b>16,119%</b>	
		<b>100,000%</b>	

#### 1.4.5 Edificabilidad neta de las parcelas resultantes de la ordenación

Hemos justificado en varios puntos de esta Memoria que la edificabilidad total del Sector, resultado de aplicar el aprovechamiento de referencia a la superficie total del Sector ("S-5 = S-1") es de 645.405,48 m<sup>2</sup>.

En el cuadro del punto 4.4 de esta Memoria hemos obtenido la superficie total neta de las manzanas de uso industrial, que es de 801.105,02 m<sup>2</sup>.

Dado que este P.P. establece una edificabilidad homogénea para todas las parcelas de uso industrial, la edificabilidad neta de cada parcela será el resultado de repartir la edificabilidad total del Sector entre la superficie neta total de las manzanas de uso industrial; esto es:

$$645.405,48 \text{ m}^2 / 801.105,02 \text{ m}^2 = \mathbf{0,8056 \text{ m}^2/\text{m}^2}$$

#### 1.4.6 Parcelario de uso industrial

En el cuadro siguiente se ha establecido el parcelario de uso industrial resultante de la ordenación.



30/10/2008  
122494/18161

**VISADO**  
Normal

SRG

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia  
Visado Telemático  
Autores: SIMON ANGEL ROS PERAN

Aplicando la edificabilidad neta por parcela obtenida en el punto anterior, obtenemos la edificabilidad total que corresponde a cada parcela.

<b>ZONA DE ORDENANZAS I y II: INDUSTRIAL AISLADA Y ADOSADA</b>		
A	21.416,75	m2
B	25.901,45	m2
C	25.684,47	m2
D	25.788,04	m2
E	15.774,05	m2
F	129.663,61	m2
G	126.346,20	m2
H	99.319,38	m2
I	58.918,20	m2
J	59.041,92	m2
K	26.543,29	m2
L	33.148,48	m2
M	18.459,32	m2
N	20.867,51	m2
O	80.153,90	m2
P	8.299,67	m2
Q	25.778,78	m2
	<b>801.105,02</b>	<b>m2</b>

La edificabilidad total asignada a las parcelas de uso industrial es de 645.405,48m<sup>2</sup>, lo que supone un coeficiente de edificabilidad homogéneo de 0,8056m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### **1.4.7 Parcelario de Espacios libres de dominio y uso público**

De conformidad con el cálculo justificativo que se hace en el punto 3.5.2.1 de esta memoria, la previsión de reservas de terrenos de cesión para espacios libres (parques, jardines y zonas de recreo), de dominio y uso público, prevista en este P.P. es de 124.858,84m<sup>2</sup>, equivalente al 10,004% de la superficie ordenada, cumpliendo el mínimo del 10% exigido por el art. 106.e de la L.S.R.M.

Además de la superficie de espacios libres indicada, la ordenación del P.P. prevé la dotación de otros 3.463,52m<sup>2</sup>, equivalente al 0,278% de la superficie ordenada, también destinados a terrenos de cesión para espacios libres, no computables a los efectos del art. 106.e de la L.S.R.M., por no cumplir cada uno de ellos los requisitos de dimensiones mínimas exigidos por el art. 4.a del Anexo al R.P.

Finalmente, también, además de las superficies de espacios libres indicadas, la ordenación del P.P. prevé la dotación de otros 54.392,88m<sup>2</sup>, también destinados a terrenos de cesión para espacios libres, afectados por la servidumbre de protección de la línea aérea de alta tensión que atraviesa el Sector; esta superficie, equivalente al 4,358% de la superficie ordenada, no ha sido



30/10/2008  
122494/18161  
SRG

**VISADO**  
Normal

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia  
Visado Telemático  
Autores: SIMON ANGEL ROS PERAN

computada a los efectos de las reservas de terrenos de cesión obligatoria para espacios libres, de dominio y uso público, precisamente por la carga con la que se les afecta.

El desglose de las distintas parcelas en las que se distribuye el total de los espacios libres-zonas verdes de dominio y uso público previstos es el que se recoge en el cuadro siguiente; todas ellas cumplen las condiciones de tener una superficie mínima de 1.000m<sup>2</sup> y que se pueda inscribir en ellas un círculo de diámetro 30m, exigidas por el art. 4.a del Anexo al R.P. (como puede comprobarse en la documentación escrita y gráfica de este P.P.; concretamente, respecto de las superficies, en el siguiente cuadro, y respecto del diámetro inscrito, en el plano “P-01”). Para cada parcela se ha indicado también la respectiva Ordenanza que le es aplicable.

<b>ZONA DE ORDENANZA III: ZONAS VERDES</b>		
ZV-01	7.046,89	m2
ZV-02	3.371,69	m2
ZV-03	51.386,09	m2
ZV-04	26.022,60	m2
ZV-05	2.175,00	m2
ZV-06	2.549,16	m2
ZV-07	2.549,16	m2
ZV-08	8.143,75	m2
ZV-09	3.206,16	m2
ZV-10	7.402,60	m2
ZV-11	11.005,76	m2
	<b>124.858,84</b>	m2

El desglose de las distintas parcelas en las que se distribuye el total de los espacios libres-zonas verdes de dominio y uso público previstos, no computables a los efectos del art. 106.e de la L.S.R.M., por no cumplir cada uno de ellos los requisitos de dimensiones mínimas exigidos por el art. 4.a del Anexo al R.P., es el que se recoge en el cuadro siguiente. Para cada parcela se ha indicado también la respectiva Ordenanza que le es aplicable.

<b>ZONA DE ORDENANZA III: ZONAS VERDES NO COMPUTABLES</b>		
ZVNC-1	171,62	m2
ZVNC-2	1.255,11	m2
ZVNC-3	2.036,79	m2
	<b>3.463,52</b>	m2

El desglose de las distintas parcelas en las que se distribuye el total de los espacios libres-zonas verdes de dominio y uso público, para protección de la línea eléctrica, es el que se recoge en el cuadro siguiente; todas ellas cumplen, igualmente, las condiciones de tener una superficie mínima de 1.000m<sup>2</sup> y que se pueda inscribir en ellas un círculo de diámetro 30m, exigidas por el



**VISADO** 30/10/2008  
Normal 122494/18161  
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG  
Visado Telemático  
AUTORES: SIMÓN ÁNGEL ROS PERÁN

art. 4.a del Anexo al R.P. Para cada parcela se ha indicado también la respectiva ordenanza que le es aplicable.

<b>ZONA DE ORDENANZA IV: Z. DE PROTECCION DE LINEA ELECTRICA</b>		
ZVPL-1	3.276,18	m2
ZVPL-2	7.853,67	m2
ZVPL-3	40.297,06	m2
ZVPL-4	2.965,97	m2
	<b>54.392,88</b>	m2

#### **1.4.8 Parcelario de Equipamientos de dominio y uso público**

De conformidad con el cálculo justificativo que se hace en el punto 3.5.2.2 de esta Memoria, la previsión de reservas de terrenos de cesión para equipamientos de dominio y uso público prevista en este P.P. es de 62.598,78 m<sup>2</sup>, equivalente al 5,016% de la superficie ordenada, cumpliendo el mínimo del 5% exigido por el art. 106.f.2 de la L.S.R.M.

El desglose de las distintas parcelas en las que se distribuye el total de los equipamientos de dominio y uso público previstos es el que se recoge en el cuadro siguiente. Para cada parcela se ha indicado también la respectiva ordenanza que le es aplicable.

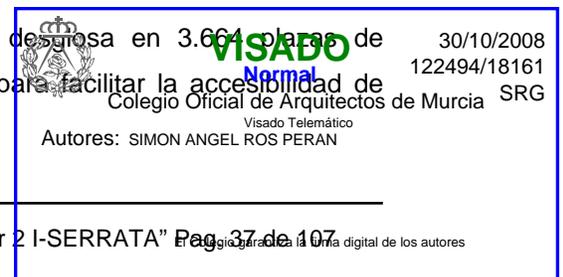
<b>ZONA DE ORDENANZA V: EQUIPAMIENTO PUBLICO</b>		
EQ-01	7.410,84	m2
EQ-02	25.038,55	m2
EQ-03	6.854,85	m2
EQ-04	23.294,55	m2
	<b>62.598,78</b>	m2

De conformidad con lo establecido en el art. 106.2.g de la L.S.R.M., la edificabilidad destinada a equipamientos públicos no computará en el aprovechamiento del Sector.

#### **1.4.9 Viales (calzada y aceras) y aparcamientos.**

De conformidad con el cálculo justificativo que se hace en el punto 3.5.2.3 de esta Memoria, la previsión de plazas de aparcamiento público prevista en este P.P. es de 3.790 plazas, superior al 50% de una plaza por cada 100m<sup>2</sup> construidos (que serían 3.227 plazas), todas ellas en superficie, contiguas a las calzadas de la red viaria, cumpliendo el mínimo exigido por el art. 106.h de la L.S.R.M.

El número total de plazas de aparcamiento público se desglosa en 3.664 plazas de dimensiones estándar y 126 plazas de dimensiones adaptadas para facilitar la accesibilidad de minusválidos (personas con movilidad reducida).



El resumen de superficies de viario y aparcamientos es el que se recoge en el cuadro siguiente. Para cada parcela se ha indicado también la respectiva ordenanza que le es aplicable.

<b>ZONA DE ORDENANZA VI: VIALES</b>		
VIALES, ACERAS Y APARCAMIENTOS	<b>201.167,56</b>	m2

#### **1.4.10 Parcelario de Centros de Transformación**

El desglose de las distintas parcelas en las que se distribuyen los servicios del polígono, principalmente los centros de transformación, es el que se recoge en el cuadro siguiente. Para cada parcela se ha indicado también la respectiva ordenanza que le es aplicable.

<b>ZONA DE ORDENANZA VII: SERVICIOS DEL POLIGONO (CT'S)</b>		
CMR	33,45	m2
CT-1	27,31	m2
CT-2	27,31	m2
CT-3	27,31	m2
CT-4	27,31	m2
CT-5	40,70	m2
CT-6	40,50	m2
CT-7	27,31	m2
CT-8	27,31	m2
CT-9	29,54	m2
CT-10	27,31	m2
CT-11	27,31	m2
CT-12	40,50	m2
CT-13	27,31	m2
CT-14	27,31	m2
	<b>457,79</b>	m2

#### **1.4.11 Cesiones obligatorias y gratuitas a favor del Ayuntamiento**

De conformidad con las exigencias del P.G.M.O. de Lorca y con la legislación urbanística vigente (así, art. 80 de la L.S.R.M., entre otros), serán de cesión libre y gratuita a favor del Ayuntamiento los terrenos destinados a S.G. vinculados o adscritos al Sector, así como los terrenos del Sector destinados a viales y aparcamientos públicos, espacios libres – zonas verdes, equipamientos y aquellos en que se localice el 10% del aprovechamiento del Sector; desglosándolos por conceptos, serán de cesión libre y gratuita a favor del Ayuntamiento los terrenos descritos en los siguientes apartados.



30/10/2008  
122494/18161

**VISADO**  
Normal

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG  
Visado Telemático  
Autores: SIMON ANGEL ROS PERAN

#### **1.4.11.1 Terrenos destinados a S.G. adscritos al Sector**

De conformidad con la Ficha del Sector “2-I Serrata” del P.G.M.O. de Lorca, dicho Sector tiene vinculada una superficie de **186.190m<sup>2</sup>** correspondientes al sistema general (S.G.) de espacios libres del municipio.

Ya se ha indicado en puntos anteriores de esta Memoria las discrepancias apreciadas en el Texto Refundido del P.G.M.O. de Lorca respecto a la exacta ubicación de la superficie de 186.190m<sup>2</sup> correspondientes al S.G. de espacios libres del municipio que se adscriben al Sector “2-I Serrata”, habiéndose determinado por la Gerencia de Urbanismo su localización como integrante del “SG EL-2”, tal y como aparece en la Ficha del Sector y en el plano “I-07” de este P.P.

En las determinaciones de este P.P. se ha previsto la gestión y cesión al Ayuntamiento de tal superficie de S.G. de espacios libres, integrándola, a los efectos de aprovechamiento, en la superficie total del Sector (la que hemos venido denominando S-1), a los efectos de repercutir el mismo sobre la superficie del Sector que se ordena y tenerlo en cuenta en el Proyecto de Reparcelación que habrá de redactarse en su momento.

Por tanto, en desarrollo del presente P.P., que ordena el Sector “2-I Serrata”, de suelo urbanizable sectorizado del P.G.M.O. de Lorca, serán de cesión libre y gratuita a favor del Ayuntamiento los terrenos correspondientes al S.G. de espacios libres del municipio adscritos al Sector, con una superficie total de 186.190m<sup>2</sup>, en la ubicación determinada por el Ayuntamiento.

#### **1.4.11.2 Terrenos destinados a viales y aparcamientos públicos**

En desarrollo del presente P.P., que ordena el Sector “2-I Serrata”, de suelo urbanizable sectorizado del P.G.M.O. de Lorca, serán de cesión libre y gratuita a favor del Ayuntamiento los terrenos correspondientes a viales y aparcamientos públicos, según el desglose realizado en los puntos 4.4 y 4.7 de esta Memoria, con una superficie total de 201.167,56m<sup>2</sup>, en la que están incluidas 3.790 plazas, 126 de ellas adaptadas para facilitar la accesibilidad de personas con movilidad reducida.

#### **1.4.11.3 Terrenos destinados a espacios libres – zonas verdes**

En desarrollo del presente P.P., que ordena el Sector “2-I Serrata”, de suelo urbanizable sectorizado del P.G.M.O. de Lorca, serán de cesión libre y gratuita a favor del Ayuntamiento los terrenos correspondientes a espacios libres – zonas verdes, según el desglose realizado en los puntos 4.4 y 4.5 de esta Memoria, con una superficie total de 124.858,84 + 3.463,52 = **128.322,36m<sup>2</sup>**.

Además de la superficie de espacios libres antes indicada, también serán de cesión libre y gratuita a favor del Ayuntamiento los terrenos correspondientes a espacios libres – zonas verdes



afectados por la servidumbre de protección de la línea aérea de alta tensión que atraviesa el Sector, según el desglose realizado en los puntos 4.4 y 4.5 de esta Memoria, con una superficie total de 54.392,88 m<sup>2</sup>.

#### **1.4.11.4 Terrenos destinados a equipamientos**

En desarrollo del presente P.P., que ordena el Sector “2-I Serrata”, de suelo urbanizable sectorizado del P.G.M.O. de Lorca, serán de cesión libre y gratuita a favor del Ayuntamiento los terrenos correspondientes a equipamientos públicos, según el desglose realizado en los puntos 4.4 y 4.6 de esta Memoria, con una superficie total de **62.598,78m<sup>2</sup>**.

#### **1.4.11.5 Terrenos en que se localice el 10% del aprovechamiento del Sector**

De conformidad con lo establecido por el art. 80.d de la L.S.R.M., los propietarios de suelo urbanizable sectorizado están sujetos al deber de ceder al Ayuntamiento los terrenos en que se localice el 10% del aprovechamiento del Sector, o adquirir, a requerimiento del Ayuntamiento, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.

Hemos justificado en varios puntos de esta Memoria que la edificabilidad total del Sector es de 645.405,48 m<sup>2</sup> y que la superficie total neta de las manzanas de uso industrial es de 801.132,33 m<sup>2</sup>.

Igualmente, hemos justificado que se ha establecido una edificabilidad homogénea para todas las parcelas de uso industrial, por lo que la edificabilidad neta de cada parcela es de 0,8056 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Por tanto, el 10% del aprovechamiento del Sector habrá de materializarse en terrenos que totalicen el 10% de la superficie total de parcelas de uso industrial, esto es, 80.113,23 m<sup>2</sup>, a las que corresponderá una edificabilidad total equivalente al 10% del aprovechamiento total del Sector; esto es, 64,540,55 m<sup>2</sup>, lo que supone una edificabilidad neta 0,8056 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En la tramitación administrativa del presente P.P. o en la posterior elaboración del Proyecto de Reparcelación que lo desarrolle, se negociará con el Ayuntamiento la localización de los terrenos en que se localice la cesión del 10% del aprovechamiento del Sector, o la adquisición de dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.

En el momento actual parece deducirse, de las negociaciones en curso entre la Agrupación de propietarios promotora del presente P.P. y el Excmo. Ayuntamiento de Lorca, que dicha cesión se materializará en la denominada Manzana “O”, cuyas dimensiones y edificabilidad coinciden sensiblemente con las de la cesión que ha de realizarse.



En cualquier caso, en desarrollo del presente P.P., que ordena el Sector “2-I Serrata”, de suelo urbanizable sectorizado del P.G.M.O. de Lorca, serán de cesión libre y gratuita a favor del Ayuntamiento los terrenos correspondientes a uso industrial, con una superficie total de 80.113,23 m<sup>2</sup>, en la que se podrá materializar una edificabilidad total de 64,540,55 m<sup>2</sup>. Alternativamente, siempre de común acuerdo con el Ayuntamiento, los propietarios del Sector podrán adquirir dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.

### **1.4.12 Redes de infraestructuras del Sector para los distintos servicios urbanísticos e instalaciones**

Los esquemas gráficos de la red viaria y cada una de las redes de infraestructuras están reflejados en los correspondientes planos de este Plan Parcial.

La descripción sucinta de cada una de ellas se hace en los siguientes puntos.

#### **1.4.12.1 Red viaria**

La red viaria se ha diseñado a partir de dos ejes principales que articulan el Sector, recorriéndolo longitudinalmente de Norte a Sur, ejes que resultan sensiblemente coincidentes con las curvas de nivel del terreno; estos ejes son atravesados por una serie de ejes transversales, dos de los cuales facilitan la conexión con el sistema general de comunicaciones del municipio, uno en la carretera C-3211, de Caravaca a Águilas, y otro en una de las rotondas del camino de servicio de la Autovía del Mediterráneo.

Además de lo indicado en el párrafo anterior, se conservarán los puntos de acceso y salida de caminos existentes en los bordes del Sector (así, por ejemplo, el denominado Camino de las Carretas), conectándolos con el viario interior que se proyecta en el mismo, para garantizar la continuidad del tránsito, así como el acceso a las fincas colindantes en que se desarrollan actividades industriales.

Dos de los caminos actualmente existentes mantendrán su recorrido, mejorando sus condiciones y regularizando su trazado, en la medida de lo posible.

Uno de ellos es el camino que atraviesa el Sector, de Este a Oeste, contiguo al borde del Embalse de la Comunidad de Regantes, cuyo mantenimiento interesa a los Regantes, además de que ha de garantizarse su continuidad fuera del Sector.

El otro es el camino de borde que discurre a lo largo del lindero Este del Sector (Camino de los Yeseros), contiguo al Sector “1-I Serrata”, cuyo mantenimiento interesa, como pequeño vial de borde, para dar accesibilidad a algunas fincas situadas en su flanco este, mientras no se urbanice dicho Sector colindante, momento en el que podría suprimirse como vial abierto al tráfico, para



**VISADO**  
Normal

30/10/2008  
122494/18161  
SRG

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia  
Visado Telemático  
Autores: SIMON ANGEL ROS PERAN

integrarlo como vial peatonal en la zona verde, contigua al mismo, prevista en el Sector que aquí se desarrolla.

El esquema de la red viaria interior del Sector se refleja gráficamente en el plano de proyecto “P-03” de este P.P.

Los perfiles longitudinales y rasantes de las calles que integran la red viaria interior del Sector se reflejan gráficamente en los planos de proyecto “P-03.1” a “P-03.6” de este P.P.

Las secciones transversales de las calles que integran la red viaria interior del Sector se reflejan gráficamente en los planos de proyecto “P-03.7” y “P-03.8” de este P.P.

#### **1.4.12.2 Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes**

Los esquemas de las redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios se reflejan gráficamente en el plano de proyecto “P-10” de este P.P.

##### **1.4.12.2.1 Red de abastecimiento de agua**

Se diseña el esquema de la red de abastecimiento de agua mediante un sistema de malla, con llaves de corte en los cruces, de manera que permita garantizar el suministro a todas las parcelas, a través de la malla, incluso en caso de avería en un tramo, lo que permitirá su aislamiento en polígonos. Todo ello, de conformidad con lo establecido en el art. 108.4 del P.G.M.O.

##### **1.4.12.2.2 Red de riego**

La red de riego preverá el riego de las zonas verdes y espacios libres, en función del diseño de éstos que se haga en el Proyecto de Urbanización, y el riego de las calles para limpieza viaria.

Para la limpieza viaria se ha previsto la instalación de bocas de riego de tipo municipal y una separación entre ellas de entre 100 y 120 m, de conformidad con lo establecido en el art. 107.2 del P.G.M.O., que indica que se ha de tener en cuenta que su radio de acción será de 30 m, y con la información recibida de la empresa Aguas de Lorca, que recomienda una distancia máxima entre bocas de riego, en calles de gran longitud, entre 100 y 120 m.

##### **1.4.12.2.3 Red de hidrantes contra incendios**

Se plantea el esquema de la distribución de los hidrantes contra incendios, con una separación media entre ellos de 150 m, cumpliendo la limitación de 200 m de distancia máxima entre cada dos hidrantes, medida por espacio públicos, que fija la Norma CTE-SI, cumpliendo también con lo establecido en el art. 108.5 del P.G.M.O.



### **1.4.12.3 Redes de saneamiento**

Se diseñan los esquemas de sendas redes de saneamiento separativas, de forma que por un lado desagüe la totalidad de las aguas residuales domésticas e industriales y, por otro, las aguas pluviales que puedan recogerse en las parcelas, las que reciban los viales y las derivadas del riego para la limpieza viaria. Ambas redes funcionarán por gravedad, aprovechando el desnivel natural del terreno.

#### **1.4.12.3.1 Red de aguas residuales**

La red de saneamiento de aguas residuales, de tipo árbol, estará compuesta por ramales que recogerán los entronques de cada una de las parcelas, disponiéndose pozos de registro en los puntos de entronque, de cruce y, en tramos rectos, a una distancia máxima entre ellos de 50 m, según lo establecido por el art. 109 del P.G.M.O.

Está previsto proyectar una estación de bombeo para el conjunto de los desarrollos industriales de la zona, para el vertido de las aguas residuales en la estación depuradora de aguas residuales industriales ubicada en la sierra de Serrata.

El esquema de la red de saneamiento de aguas residuales se refleja gráficamente en el plano de proyecto "P-08" de este P.P.

#### **1.4.12.3.2 Red de aguas pluviales**

La red de saneamiento de aguas pluviales, también de tipo árbol, estará formada por ramales que recogerán las aguas de todos los imbornales, dispuestos a ambos lados de las calzadas de todas las calles, a una distancia máxima entre ellos de 50 m, según lo recomendado por la norma NTE-ISA, disponiéndose pozos de registro en los puntos de entronque y de cruce; en tramos rectos, la distancia máxima entre pozos de registro será de 50 m, según lo establecido por el art. 109 del P.G.M.O.

El vertido de las aguas pluviales se hará al cauce público del río Guadalentín, previa autorización del organismo de cuenca.

El esquema de la red de saneamiento de aguas pluviales se refleja gráficamente en el plano de proyecto "P-09" de este P.P.

### **1.4.12.4 Redes de energía eléctrica**

El punto de entronque para el Sector, según información de Iberdrola, queda establecido con las redes de la compañía, en la línea de media tensión denominada "Alhama-Sierra Tercia-Lorca 132 kV", que atraviesa el Sector.



Iberdrola tiene prevista la construcción de una Subestación Transformadora para dar servicio a los sectores industriales de la zona.

Las redes interiores de distribución de energía eléctrica estarán compuestas por las redes de media y baja tensión y por los Centros de Transformación.

#### **1.4.12.4.1 Red de media tensión**

Se ha previsto el esquema de la red subterránea de distribución de energía eléctrica en media tensión, que discurrirá enterrada, con las debidas protecciones; constará de un circuito que partirá del entronque previsto a la futura subestación eléctrica de Serrata, por el borde Este del Sector, pasará por el Centro de Mando y Reparto (CMR) y recorrerá todo el sector, dando suministro a los 14 Centros de Transformación (CT) y servicio a todas las parcelas grandes, cerrándose el circuito con el retorno al punto de entronque.

El esquema de la red de distribución de energía eléctrica en media tensión se refleja gráficamente en el plano de proyecto "P-05" de este P.P.

#### **1.4.12.4.2 Centros de Transformación**

En los planos de ordenación se ha grafiado la ubicación de los CT's, en número no inferior a los que presumiblemente serán necesarios.

Ello permite considerar las superficies de los CT's ya en la fase redacción del P.P., para no producir posteriormente menoscabo de las restantes superficies resultantes de la ordenación.

Se han previsto 14 CT's para la totalidad del Sector, cuya ubicación figura en el plano de proyecto "P-05" de este P.P.

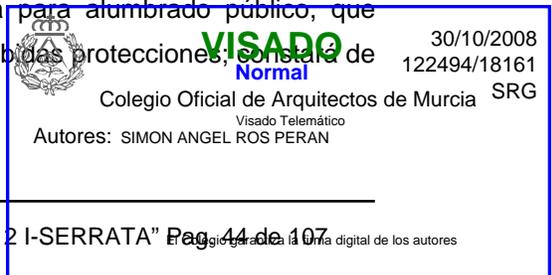
#### **1.4.12.4.3 Red de baja tensión**

Se ha previsto el esquema de la red subterránea de distribución de energía eléctrica en baja tensión, que discurrirá enterrada, con las debidas protecciones; constará de sendos circuitos que partirán de los distintos CT's para dar servicio a las parcelas medianas, cerrándose cada circuito con el retorno al respectivo CT.

El esquema de la red de distribución de energía eléctrica en baja tensión se refleja gráficamente en el plano de proyecto "P-06" de este P.P.

#### **1.4.12.5 Alumbrado público**

Se ha previsto la red de distribución de energía eléctrica para alumbrado público, que discurrirá enterrada, bajo tubo de doble capa Ø 110 mm, con las debidas protecciones, constará de



sendos circuitos que partirán de los distintos CT's para proporcionar alumbrado público a todas las calles interiores del Sector y a todas las zonas verdes.

Se prevé la ubicación de los Cuadros de mando y protección (CM) de la red de alumbrado público en los que se ha denominado "CT-1" y "CT-4".

El alumbrado público de los viales interiores del Sector se realizará por medio de luminarias de 250 W V.S.A.P. sobre báculo de 12 m, dispuestas al tresbolillo en todas la calles de nuevo trazado y en uno de los laterales en el camino cuyo trazado se mantiene, que discurre junto al embalse de la Comunidad de Regantes.

El alumbrado será conjunto para las calzadas y las aceras. Todo ello, de conformidad con lo establecido en el art. 106 del P.G.M.O.

Se ha previsto una separación entre cada dos luminarias consecutivas de una misma acera de unos 40 m, separación que será ajustada en función de los resultados de los cálculos lumínicos que habrán de realizarse en la redacción del Proyecto de Urbanización.

El diseño de la red y sistema de alumbrado de las zonas verdes dependerá del diseño de éstas, que se realizará en el Proyecto de Urbanización, debiendo garantizarse los niveles lumínicos requeridos.

El esquema de la red de alumbrado público se refleja gráficamente en el plano de proyecto "P-07" de este P.P.

#### **1.4.12.6 Teléfono y telecomunicaciones**

Se ha previsto el esquema de la red subterránea de distribución de telefonía, que discurrirá enterrada, con las debidas protecciones, para dar suministro a la totalidad de las parcelas.

En el desarrollo del Proyecto de Urbanización, mediante el correspondiente convenio con Telefónica, se definirá con precisión las características de la red de telefonía.

El esquema de la red de telefonía se refleja gráficamente en el plano de proyecto "P-11" de este P.P.

#### **1.4.12.7 Infraestructura de cable (Ono)**

Se ha prescindido de dicha infraestructura, al no estar interesada la empresa suministradora en dar su servicio al Sector.

#### **1.4.12.8 Gas natural**

Se ha prescindido de dicha infraestructura al no estar interesada, en principio, la empresa suministradora en dar servicio al Sector. Por ello, las necesidades de gas serán cubiertas de forma individualizada por cada una de las parcelas en su proyecto de actividad.



**VISADO**  
Normal  
Visado Telemático  
Autores: SIMON ANGEL ROS PERAN

30/10/2008  
122494/18161  
SRG

#### **1.4.12.9 Evacuación de basuras**

La evacuación de basuras del tipo que podemos denominar doméstico se hará mediante la ubicación de contenedores de basuras en la vía pública, sin entorpecer el tráfico rodado ni el peatonal; las basuras serán retiradas diariamente por la empresa municipal Limusa o por la entidad de conservación del Sector que se constituya al efecto.

La evacuación de basuras y residuos de otro tipo, derivados de las actividades de tipo industrial que se desarrollen en el Sector, se realizará mediante convenios particulares de las respectivas empresas con empresas especializadas en la retirada de residuos clasificados.

#### **1.4.12.10 Jardinería**

Se ha previsto la ordenación y urbanización general de las zonas verdes, cuyo diseño será contemplado en el Proyecto de Urbanización.

Se dispondrán especies mediterráneas de fácil aclimatación y que requieran un bajo consumo de agua y, en todo caso, se seguirán los criterios generales establecidos en el art. 107 del P.G.M.O.

#### **1.4.12.11 Mobiliario urbano**

Se ha previsto la instalación de mobiliario urbano (bancos, papeleras, vallados de protección, en su caso, etc.) y señalización, horizontal (señalización de tráfico) y vertical (señalización de tráfico, paneles informativos, paneles publicitarios, en su caso, etc.) en los viales interiores del Sector, cuyo diseño y ubicación serán contemplados en el Proyecto de Urbanización.

Igualmente, en el diseño de los espacios libres y zonas verdes, se tendrá en cuenta la ubicación ordenada y global del mobiliario urbano, incluidos los aparatos de juegos de niños; éstos últimos cumplirán la normativa vigente.

Respecto del mobiliario urbano, se cumplirá lo establecido en el art. 107.4 del P.G.M.O.

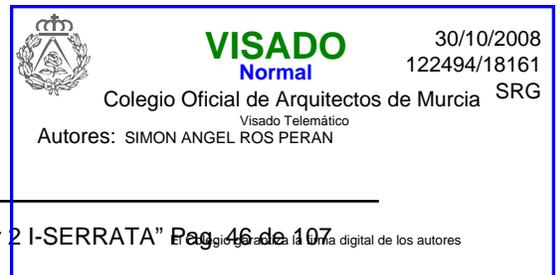
Lorca, marzo de 2005 - octubre de 2008

Los técnicos redactores:

Juan Manuel Millán Sánchez-Jáuregui  
Ingeniero Industrial

Luis Roberto Gutiérrez Tordesillas  
Ingeniero Industrial

Simón Ángel Ros Perán  
Arquitecto



## **2 NORMATIVA URBANÍSTICA: ORDENANZAS**

### **2.1 GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS**

#### **2.1.1 Objeto y ámbito de aplicación**

El objeto de estas Ordenanzas es la redacción de unas Normas Urbanísticas, que establezcan la regulación del uso del suelo y de la edificación pública y privada en el Sector “2-I Serrata”, cuya ordenación se realiza en el presente P.P.

El ámbito de aplicación de estas Ordenanzas abarca toda la superficie del Sector cuya ordenación se realiza en el presente P.P.

El régimen de usos recogido en el art. 39 del P.G.M.O. indica que, en suelo urbanizable sectorizado, la asignación de usos se realiza, con carácter global y de usos incompatibles, para las zonas que lo constituyan, concretándose su pormenorización en los Planes Parciales que para su desarrollo se formulen.

Igualmente, la regulación de las normas de edificación que establece el P.G.M.O. son de aplicación directa para el suelo urbano, indicándose que para el suelo urbanizable sectorizado se concretarán en las ordenanzas particulares de los planeamientos de desarrollo correspondientes.

El grado de desarrollo de estas Normas urbanísticas es el previsto en el art. 123.d de la L.S.R.M. y en el art. 61 del R.P.

Por tanto, serán de aplicación subsidiaria el P.G.M.O. de Lorca, así como el Decreto Legislativo 1/2005, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia (L.S.R.M.), y los Reglamentos en vigor, por aplicación de la Disposición Final Tercera de la L.S.R.M.

#### **2.1.2 Normas de rango superior del planeamiento que se desarrolla**

Las normas generales de rango superior del presente P.P. son el Plan General Municipal de Ordenación (P.G.M.O.) de Lorca y el Decreto Legislativo 1/2005, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia (L.S.R.M.).

Por aplicación de la Disposición Final Tercera de la L.S.R.M., al no estar aprobadas las normas de desarrollo de dicha Ley, son de aplicación al presente P.P. las determinaciones del Reglamento de Planeamiento (R.P.), aprobado por R.D. 2159/1978, de 23 de junio, del Reglamento de Gestión Urbanística (R.G.), aprobado por R.D. 3288/1978, de 25 de agosto y del Reglamento de Disciplina Urbanística (R.D.U.), aprobado por R.D. 2157/1978, de 23 de junio, en lo que no se opongan a sus prescripciones.

**VISADO**  
Normal  
Visado Telemático  
Autores: SIMON ANGEL ROS PERAN

30/10/2008  
122494/18161  
SRG

Las normas directas de rango superior del presente P.P. relativas al P.G.M.O. de Lorca, son las referidas al denominado Sector “2-I Serrata” del mismo.

### **2.1.3 Terminología de conceptos**

Respecto a la terminología de conceptos tales como manzana, parcela, lindero, línea de cerramiento, frente de parcela, fondo de parcela, parcela mínima edificable, superficie neta de parcela, solar, alineaciones, retranqueos, rasante, altura de la edificación, superficie envolvente, fachada, ocupación, edificabilidad, superficies edificadas, etc. y condiciones de cada uno de los usos, se estará a las definiciones establecidas en el P.G.M.O. de Lorca en su normativa general y en su normativa particular para éste tipo de suelos, así como en la normativa del presente P.P., siendo de aplicación las concreciones que contienen las presentes Ordenanzas generales y particulares de cada zona; todo ello, en aplicación de lo dispuesto en la normativa del P.G.M.O. para el desarrollo de los suelos urbanizables.

## **2.2 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

El establecimiento del régimen urbanístico del suelo es el procedimiento para regular el régimen del suelo en la totalidad de la superficie que abarca el P.P., así como para fijar las condiciones que deben de cumplir los planes y proyectos que desarrollen la ordenación.

Los terrenos del Sector que se desarrolla urbanísticamente mediante el presente P.P. y el Programa de Actuación inician el proceso urbanizador previsto en el P.G.M.O. de Lorca, a los que seguirán posteriormente los correspondientes Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

### **2.2.1 Zonificación del suelo**

El suelo del Sector que se desarrolla mediante el presente P.P. queda subdividido en las siguientes zonas de normativa homogénea:

- Ordenanza I: Zona Industrial de industria grande en edificación aislada
- Ordenanza II: Zona Industrial de industria mediana en edificación adosada
- Ordenanza III: Zona Verde
- Ordenanza IV: Zona de Protección de Línea eléctrica
- Ordenanza V: Zona Equipamiento
- Ordenanza VI: Zona Viales (calzadas, aceras y aparcamientos)
- Ordenanza VII: Zona Equipamientos de Infraestructuras (CT'S)



**VISADO**  
Normal

30/10/2008  
122494/18161

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG

Visado Telemático  
Autores: SIMON ANGEL ROS PERAN

### **2.2.2 Régimen relativo a los Estudios de Detalle**

Los Estudios de Detalle (E.D.) tendrán por objeto, de conformidad con lo establecido por el art. 120 de la L.S.R.M. y por los arts. 65 y 66 del R.P., completar o, en su caso, adaptar determinaciones del Plan Parcial. Su contenido tendrá por finalidad la adaptación ó reajuste de las alineaciones y rasantes, ó la ordenación de volúmenes, de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, pudiendo crearse vías interiores de carácter privado para acceso a la edificación desde el viario público.

Podrán redactarse E.D. de acuerdo con los arts. 120 de la L.S.R.M. 65 y 66 R.P. para adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en el P.P., ó bien para ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del mismo, pudiendo crearse vías interiores de carácter privado para acceso desde el viario público a la edificación cuya ordenación concreta se establezca en el propio E.D. Dichas edificaciones tendrán, a todos los efectos, la condición de edificación exterior.

Los Estudios de Detalle respetarán las determinaciones del planeamiento que desarrollan, sin sobrepasar la edificabilidad que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni las alturas máximas establecidas, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél, ni reducir la superficie de uso y dominio público.

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

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

Los E.D. se tramitarán según el procedimiento establecido por el art. 142 de la L.S.R.M.

### **2.2.3 Parcelaciones: Agrupación y segregación de parcelas**

Se define la parcelación como la subdivisión simultánea o sucesiva de parcelas previstas en la ordenación del presente P.P. en dos o más parcelas resultantes, ó la agrupación de dos o más parcelas para formar otra de mayores dimensiones.

Se permite la agrupación de parcelas, sin ninguna limitación.

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

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 incluya la condición de parcela mínima o cualquiera de los parámetros reguladores de la correspondiente Ordenanza contenida en el presente P.P.



**VISADO**  
Normal  
30/10/2008  
122494/18161  
SRG  
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia  
Visado Telemático  
Autores: SIMON ANGEL ROS PERAN

- Cuando la nueva división requiera prever vías interiores para proporcionar acceso a las parcelas resultantes, será preceptiva la aprobación previa de un E.D., que ordenará los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del presente P.P. y podrá adaptar o reajustar las alineaciones y/o rasantes señaladas en el mismo, así como la aprobación del correspondiente P.U. relativo al E.D. aprobado.

Las obras de urbanización se ejecutarán con cargo al titular de la parcela originaria.

- En cualquier caso, se requerirá licencia de parcelación, conforme se prevé en las presentes Ordenanzas y el P.G.M.O. de Lorca.

El P.P. incluye un plano parcelario que permite justificar la ordenación prevista. El plano parcelario no es vinculante y podrá ajustarse o modificarse en la redacción del Proyecto de Reparcelación del Sector.

#### **2.2.4 Proyectos de Urbanización**

Los Proyectos de Urbanización (P.U.) para la ejecución integrada de las obras de urbanización del Sector que se desarrolla se redactarán de conformidad con las determinaciones del art. 159 de la L.S.R.M. y de los arts. 67 a 69 del R.P., así como de las que se deriven del cumplimiento de las condiciones impuestas por el presente P.P.

Los P.U. contendrán las previsiones que permitan dotar al Sector de los servicios mínimos exigidos por el art. 102.3 del P.G.M.O., ó completarlos, en su caso.

En el desarrollo de las previsiones del P.P., los P.U. 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 P.U. deberán realizarse teniendo en cuenta la división en polígonos y etapas de actuación, si procede.

Como condición previa a la edificación deberá estar aprobado el ó los P.U. correspondientes.

Igualmente, en caso que se realice un E.D. para ordenación de determinadas parcelas, se exigirá la aprobación del correspondiente P.U. de la totalidad del ámbito territorial del E.D. como condición previa a la edificación.

Los P.U. se tramitarán según el procedimiento establecido por el art. 142 de la L.S.R.M., al que se remite desde el art. 159.5.

Las condiciones mínimas que deberán reunir las infraestructuras de servicios, en base a las cuales se redactarán los correspondientes P.U., son las recogidas en el Capítulo 7, "Normas Generales de Urbanización", de la Normativa del P.G.M.O. de Lorca arts. 102 a 112, así como las impuestas por el presente P.P. Se desarrollan en los subapartados siguientes:

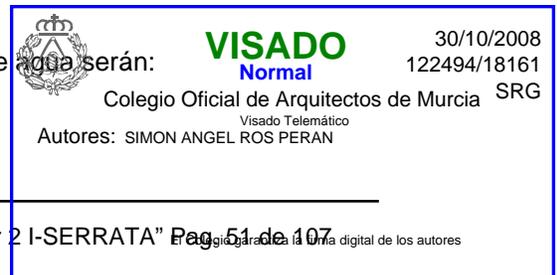


### **2.2.4.1 Red viaria**

- a) Para el dimensionado de la red viaria, se considerarán los siguientes ratios:
- 1,60 camiones/día para cada 1.000 m<sup>2</sup> de superficie de parcela.
  - 6,00 turismos/día para cada 1.000 m<sup>2</sup> de superficie parcela.
- b) Se prohíben soluciones viarias con mediana acusada.
- c) Se procurará que la pendiente longitudinal no supere el 8%. En caso contrario, se recomienda colocar pavimentos antideslizantes, así como intercalar rellanos de menor pendiente que eviten tramos prolongados de pendiente excesiva. La pendiente mínima será del 0,5%. Se admitirán pendientes menores siempre que el P.U. resuelva adecuadamente el drenaje de la plataforma, con ríogolas, ampliación de frecuencia de sumideros, etc.
- d) La pendiente transversal de las calles oscilará entre el 1% y el 2%.
- e) En cruces de calles cuya calzada tenga una anchura igual o inferior a 7 m, se realizarán chaflanes.
- f) La pavimentación de las calzadas y zonas de aparcamiento público se realizará con firmes flexibles; los bordillos serán de hormigón bicapa ó granito, con el canto exterior achaflanado, para permitir la máxima libertad de acceso a las parcelas.
- g) La pavimentación de las aceras se hará con baldosas de cemento y/ó adoquines; en todo caso, serán pavimentos antideslizantes (de hormigón).
- h) Se diferenciarán nítidamente los espacios reservados al uso de vehículos y los espacios peatonales.

### **2.2.4.2 Red de abastecimiento de agua**

- a) Salvo causa justificada, el suministro de agua en suelos urbanos se resolverá desde la red municipal.
- b) Cualquier instalación colectiva de elevación deberá disponer, al menos, de dos bombas.
- c) Los depósitos, en caso de ser necesarios, serán capaces de regular, como mínimo, la dotación media diaria.
- d) La red de distribución tendrá las siguientes características:
- Preferentemente será mallada, al menos en los conductos de mayor jerarquía.
  - Dispondrá de válvulas de cierre normalizadas, suficientes para permitir su aislamiento por sectores.
  - Se colocará obligatoriamente una válvula en cada punto de toma de la red general.
  - La valvulería quedará alojada en arquetas registrables
- e) Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de agua serán:



- No se admitirán conducciones de diámetro inferior a 100mm, excepto en fondos de saco, ó en calles con abastecimiento por ambas aceras, donde pueden aceptarse tuberías de diámetros no inferiores a 80 mm, previo cálculo justificativo.
- Se procurará que el recubrimiento de la tubería, medido desde su generatriz superior, sea, al menos, de 1 m.
- La tubería deberá situarse a un nivel superior al de las alcantarillas circundantes.
- La presión de servicio será, como mínimo, de 10 atm.
- Las acometidas a las parcelas contarán con llave de paso registrable desde la vía pública.

#### **2.2.4.3 Red de hidrantes contra incendios**

La protección contra incendios se resolverá mediante hidrantes del tipo y calibre determinado por los Servicios Técnicos Municipales. Se situarán a las distancias señaladas por la normativa vigente (CTE-SI, ó norma que la sustituya).

#### **2.2.4.4 Red de riego**

La red de riego en zonas verdes se resolverá mediante el sistema de riego por goteo, con sistema de control centralizado.

Dicho sistema irá provisto de contador de agua, programador, electroválvulas y válvula para limpieza de las líneas de riego.

Las bocas de riego ubicadas en las calles serán de tipo municipal y habrán de emplazarse teniendo en cuenta que su radio de acción será de 30m.

#### **2.2.4.5 Red de saneamiento**

La red será separativa, debiendo justificarse la solución adoptada.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de saneamiento serán las siguientes:

- Velocidad de circulación del agua: De 1 a 5m/s.
- La distancia máxima entre pozos de registro será de 50m.
- La profundidad mínima de la red será de 1,00m.
- Las conducciones irán bajo zona de servicios o aceras.
- No se admitirán conductos de diámetro inferior a 30cm, excepto en entronques unitarios de parcelas, cuyos diámetros mínimos serán de 25cm.
- Los entronques unitarios de sumideros de la red de aguas pluviales podrán asimilarse, en cuanto a su diámetro mínimo, a los entronques unitarios de parcelas.



**VISADO**  
Normal

30/10/2008  
122494/18161

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG

Visado Telemático  
Autores: SIMON ANGEL ROS PERAN

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

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

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

#### **2.2.4.6 Depuración**

En cuanto a la depuración de los vertidos urbanos, preferentemente se producirá de forma conjunta en las depuradoras municipales existentes y previstas en el municipio; en particular, para las aguas residuales, en la estación depuradora de aguas residuales industriales ubicada en la Sierra de Serrata.

Si no estuviera previsto el Plan de depuración por el Servicio de Aguas de Lorca, se exigirá un tratamiento primario del efluente (decantación) y un tratamiento secundario (biológico), que podrán realizarse simultáneamente en plantas de tipo compacto.

#### **2.2.4.7 Redes de energía eléctrica**

Las redes de suministro de energía eléctrica irán enterradas, con las debidas protecciones.

Las condiciones mínimas exigibles para los proyectos de las redes de energía eléctrica serán los siguientes:

- La red de alta tensión (AT), se realizará subterránea con conductores de aluminio-acero aislados, tipo HEPRZ-1.
- La red de baja tensión (BT), si procede, será de tipo subterráneo, con conductores aislados de aluminio y aislamiento tipo RV.
- Los centros de transformación (CT) serán, preferentemente, prefabricados, para entradas y salidas subterráneas; se admitirán otros modelos que estén normalizados por la Compañía distribuidora.
- La tensión en AT será la normalizada por la Compañía en la zona; en BT será de 400/230 V.

#### **2.2.4.8 Alumbrado público**

Los proyectos de alumbrado público estarán sujetos a las condiciones siguientes:

	<b>VISADO</b> Normal	30/10/2008 122494/18161
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG		
Visado Telemático		
Autores: SIMON ANGEL ROS PERAN		

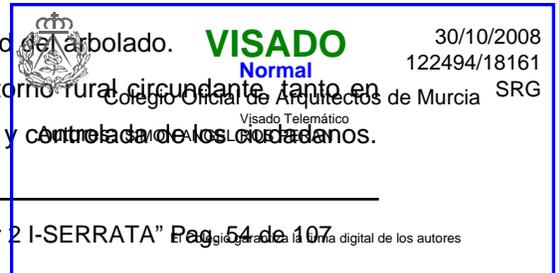
- La red de alumbrado público será subterránea y discurrirá bajo las aceras; se ejecutará con conductores de cobre, con aislamiento de 0,6/1 kV, bajo tubo de PVC corrugado de doble capa y diámetro 110mm, disponiendo arquetas para los cruces de calzada.
- Los báculos serán galvanizados en caliente por inmersión, de chapa de 3 ó 2mm de espesor; preferentemente, tendrán una altura de entre 10 y 12m, en función de la anchura de las calles.
- Las luminarias serán cerradas, con cierre antivandálico ó muy resistente. Estarán diseñadas de forma que se disminuya al máximo la contaminación luminosa.
- Las lámparas serán de vapor de sodio a alta presión, y potencia según necesidades específicas.
- Se realizará la instalación con alumbrado intensivo o reducido, mediante el uso de equipos de ahorro de energía y reductor de potencia a circuitos de media noche, para reducir el consumo.
- La instalación de alumbrado público cumplirá el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y, concretamente, la instrucción ITC-BT-09 ó la que la sustituya.
- Los puntos de luz se dispondrán en el borde de la acera.
- La distribución de las luminarias se hará en función del ancho de las calles. En calles anchas, con un cierto nivel de tráfico, se optará, en general, por disposiciones bilaterales, bien pareadas, bien al tresbolillo. En calles abiertas, de periferia, se optará, se recomienda la disposición unilateral, que facilita una mejor orientación visual, produce un cierto efecto pantalla y contribuye al cierre visual de la zona o polígono.
- Respecto a los requerimientos lumínicos recomendados, se estará a lo establecido en el art. 106.2 del P.G.M.O.

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

#### **2.2.4.9 Zonas verdes y otros espacios libres**

Los criterios generales que deberán observarse en el diseño y urbanización de los espacios verdes serán los siguientes:

- La conservación de los mismos.
- El mantenimiento de su funcionalidad y diversidad.
- La armonización del conjunto de soluciones básicas individuales para los problemas concretos de la diversidad de zonas y ambiente.
- El aseguramiento de las condiciones mínimas de estabilidad del arbolado.
- La ampliación de la interconexión entre la ciudad y su entorno rural circundante, tanto en cuanto a la flora como en cuanto a la accesibilidad racional y controlada de los ciudadanos.



- La óptima distribución de los espacios verdes en la totalidad del área.
- La preservación de las zonas verdes mayores, evitando su fragmentación, facilitando su intercambio e interconexión con el resto de zonas verdes.
- Contarán con drenaje adecuado.

En cuanto al arbolado, se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- Además del ritmo de crecimiento y condiciones estéticas, se contemplará el desarrollo de sus raíces, con objeto de evitar daños a infraestructuras.
- Se tendrá en cuenta la compatibilidad del arbolado con la ubicación de las fachadas de los edificios y las vías de comunicación. En cualquier caso, se dejará un cuadro mínimo, de 0,80 x 0,80 m, de tierra libre de todo tipo de recubrimiento, excepto rejilla de alcorque, alrededor del árbol.
- En caso de medianas de viales, se recomienda un mínimo de 2,00 m de ancho para plantación de arbolado.
- No se permitirá ningún tipo de conducción, a excepción de las de riego, en el volumen de tierra destinado para cada árbol.
- Se considerará preceptiva la instalación de riego por goteo subterráneo en áreas de césped, arbustos, arbolado, etc.
- Debe asegurarse el adecuado drenaje de los suelos destinados a la plantación, contemplando capas de material drenante, redes de drenaje, etc.
- El marco de plantación, es decir la distancia entre los árboles de la plantación, dependerá de la especie elegida y del desarrollo esperado. El mínimo recomendable será de 4 m y el máximo de 10 m.

#### **2.2.4.10 Mobiliario urbano**

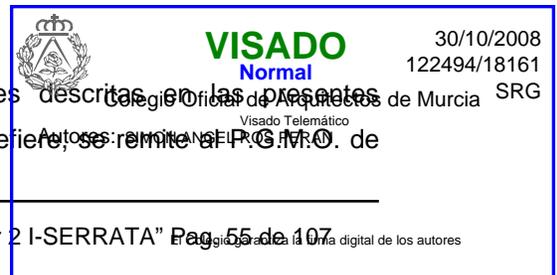
La ubicación de los elementos de mobiliario urbano se hará con criterio ordenado y global.

Los elementos que conforman el mobiliario urbano son, por un lado, los bancos, las papeleras, los vallados de protección, etc. y, por otro, los elementos de señalización, tanto vertical, tales como los elementos de señalización de tráfico, los paneles informativos, los paneles publicitarios, etc., como los de señalización horizontal, tales como los elementos de señalización de tráfico sobre el pavimento.

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

### **2.3 NORMAS GENERALES**

Serán de aplicación las Normas generales y particulares descritas en las Ordenanzas de Murcia; no obstante, por lo que a la Normativa General se refiere, se remite a la Ordenanza de



Lorca, en cuanto a terminología de conceptos y normas fundamentales, así como a las Normas de edificación, con referencia a las condiciones técnicas, en aquellos aspectos que le afecten de forma más genérica.

El régimen de usos recogido en el art. 39 del P.G.M.O. indica que, en suelo urbanizable sectorizado, la asignación de usos se realiza, con carácter global y de usos incompatibles, para las zonas que lo constituyan, concretándose su pormenorización en los P.P. que para su desarrollo se formulen; en nuestro caso, en la Normas generales y Ordenanzas particulares del presente P.P.

Igualmente, la regulación de las normas de edificación que establece el P.G.M.O. son de aplicación directa para el suelo urbano, indicándose que para el suelo urbanizable sectorizado se concretarán en las ordenanzas particulares de los planeamientos de desarrollo correspondientes; en nuestro caso, en la Normas generales y Ordenanzas particulares del presente P.P.

### **2.3.1 Conceptos fundamentales**

Se definen los siguientes conceptos:

#### **2.3.1.1 Parcela**

Es la porción de terreno unitario bajo un mismo título registral.

#### **2.3.1.2 Parcela mínima**

Es la establecida por el planeamiento, en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada zona.

Las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe registrarse en la inscripción registral de la finca.

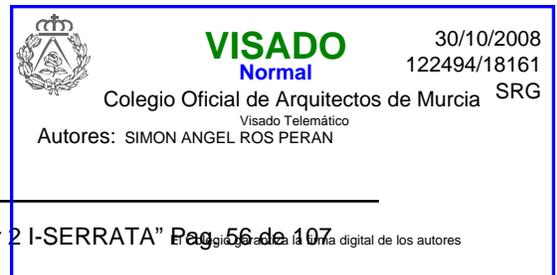
En las zonas de uso industrial, se consideran parcelas mínimas las que cumplan las dimensiones definidas en las presentes Ordenanzas.

No se define el concepto de parcela mínima en las zonas de viario, zonas verdes, equipamientos, servicios del polígono y de infraestructuras existentes.

#### **2.3.1.3 Parcela edificable**

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

- Acceso rodado
- Pavimentación de calzadas
- Encintado de aceras
- Alumbrado público



- Suministro de energía eléctrica
- Abastecimiento de agua potable
- Evacuación de aguas residuales

Cuando se asegure la ejecución simultánea de las obras de urbanización y de edificación, mediante las garantías que reglamentariamente determina la legislación urbanística, podrá considerarse parcela edificable la que tenga garantizado, con la ejecución de las obras de urbanización, los servicios urbanísticos mínimos antes indicados.

#### **2.3.1.4 Desarrollo de grandes manzanas y/o parcelas**

Algunas de las manzanas o de las parcelas previstas en la ordenación son de gran tamaño, por lo que su desarrollo se realizará, bien mediante los correspondientes proyectos de parcelación, que deberán cumplir los requisitos indicados en la presente ordenanza, y que serán objeto de licencia, creándose así nuevas fincas registrales, bien mediante el desarrollo arquitectónico de la manzana completa, mediante el correspondiente proyecto de edificación, ó bien a través de la redacción de un E.D., que recoja la ordenación del volumen correspondiente a la edificabilidad de la totalidad de la manzana ó parcela.

En todo caso, deberán redactarse los correspondientes proyectos ordinarios de obras de urbanización, que recogerán el conjunto de obras de infraestructuras interiores de la parcela que dan servicio a la misma y el trazado de las vías interiores que, partiendo de un vial público, resulten necesarias para proporcionar el acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca, edificios que tendrán, a todos los efectos, la consideración de edificación exterior.

#### **2.3.1.5 Tipos de edificación**

En el presente P.P. se definen los siguientes tipos de edificación: aislada y adosada.

##### **2.3.1.5.1 Edificación aislada**

Es la que está exenta, en el interior de la parcela, ocupándola parcialmente, sin que sus planos de fachada estén en contacto con propiedades colindantes. Está retranqueada respecto a los predios colindantes y todos sus paramentos exteriores tienen tratamiento de fachada.

##### **2.3.1.5.2 Edificación adosada**

Es aquella que es colindante, en sus linderos que no dan a viales públicos, con las parcelas adyacentes, en las que existirán o se podrán construir edificaciones similares, la edificación adosada está exenta en el lindero, ó los linderos, con viales públicos, cuyos paramentos exteriores tienen tratamiento de fachada.



### **2.3.1.6 Altura de la edificación**

La altura máxima de la edificación y el número máximo de plantas edificables serán los establecidos 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 la fachada principal de la edificación, desde el nivel de la rasante natural del terreno hasta el plano inferior del forjado de cubierta o alero.

Las entreplantas se computarán, a todos los efectos, como una planta más.

### **2.3.1.7 Sótanos y semisótanos**

Se define una planta como sótano cuando el techo de la totalidad ó parte de la misma se encuentra a un nivel inferior al de de la rasante.

Se define una planta como semisótano cuando el techo de la totalidad ó parte de la misma se encuentra a una altura máxima de 1,00m sobre la rasante de la acera ó rasante oficial.

Si la cara inferior del forjado techo de una planta supera esta altura máxima de 1,00m, computará a todos los efectos como una planta más.

Se permite la construcción de semisótanos cuando se justifiquen debidamente, de acuerdo con las necesidades ó 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 permite la construcción de sótanos, que no podrán utilizarse como locales de trabajo.

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

### **2.3.1.8 Vallado de parcelas**

El P.U. podrá especificar el cerramiento de las parcelas en sus linderos con espacios públicos con un modelo de valla tipo, pudiendo señalizarse y reseñarse los accesos de forma específica; igualmente, el P.U. podrá especificar el cerramiento de los restantes linderos de las parcelas con un modelo de valla tipo.

Se establece la obligatoriedad de vallar las parcelas una vez estén ejecutadas las obras de urbanización del Sector.

En todo caso, la ejecución del vallado de las parcelas será realizada directamente por los propietarios de las mismas.

### **2.3.2 Condiciones de volumen y de edificabilidad**

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

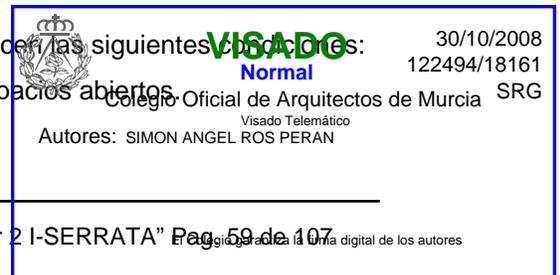
	<b>VISADO</b>	30/10/2008
	Norma	122494/18161
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia	SRG
	Visado Telemático	
	Autores: SIMON ANGEL ROS PERAN	

1. Quedan incluidos en el cómputo de la edificabilidad:
  - a) La superficie edificada de todas las plantas del edificio, con independencia del uso a que se destinen, a excepción de las plantas sótano ó semisótano, conforme a la definición del presente P.P.
  - b) Las terrazas, balcones o cuerpos volados que dispongan de cerramiento.
2. Quedan excluidos del cómputo de la edificabilidad:
  - a) Los patios interiores, aunque sean cerrados.
  - b) Los soportales y plantas diáfanas porticadas y las zonas apergoladas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior que suponga superar la edificabilidad máxima.
  - c) Los elementos ornamentales de remate de cubierta y los casetones de escaleras, aparatos elevadores ó elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos industriales, paneles para captar energía solar, chimeneas, silos, etc).
  - d) Los espacios resueltos con cubiertas ligeras, móviles o practicables, realizadas con elementos textiles, así como las realizadas con elementos fijos discontinuos y perforados.
  - e) Los locales técnicos necesarios para la actividad, así como los patinillos de instalaciones generales del edificio.
3. Por encima de la altura de la cumbre se permitirán:
  - a) Los elementos singulares de señalización, que no tendrán limitación de altura, pudiendo estar, incluso, instalados directamente sobre el terreno.
  - b) Las chimeneas y los aspiradores estáticos de los conductos de ventilación activada, con las alturas que determinasen las normas NTE ó la normativa sectorial que les sea aplicable.
  - c) Los paneles de captación de energía solar.
  - d) Las antenas de telecomunicación, radio y televisión propias del edificio.
  - e) Se podrán construir elementos arquitectónicos singulares de reclamo comercial, sin límite de altura.
  - f) Las instalaciones auxiliares de uso industrial tales como silos, depósitos, molinos, etc.

### **2.3.3 Normas de carácter general del Plan Parcial**

Se establecen las siguientes normas de carácter general:

1. A los efectos del cálculo de la ocupación de parcela, se establecen las siguientes normas:
  - a) No computarán las vías de evacuación abierta y otros espacios abiertos.



- b) No computarán las rampas de acceso a sótanos y semisótanos, los patios ingleses cuando éstos se encuentren bajo rasante, pudiendo protegerse por muros o barandillas hasta una altura de 1,20m. sobre la cota de referencia.
  - c) No computarán los espacios reservados para carga y descarga, admitiéndose su protección visual con elementos ligeros o vegetación.
  - d) No computarán las cornisas, aleros y marquesinas.
2. A todos los efectos, se considerará línea de fachada de la parcela la alineación exterior de la misma que da a una vía pública, estando la línea de fachada de la edificación retranqueada respecto a aquella.

### **2.3.4 Condiciones de uso**

Se prohíben los usos no incluidos en las presentes Ordenanzas.

### **2.3.5 Tipos de usos**

El Artículo 40 del Plan General Municipal de Ordenación Lorca define 5 tipos de uso:

1. **Uso Característico:** Es aquel de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio. Se considera dominante y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.
2. **Uso compatible:** Es aquel que puede coexistir con el uso característico sin perder ninguno de ellos las características y efectos que le son propios, pudiendo llegar, incluso, a sustituir el uso característico.  
La simultaneidad de implantación de usos puede establecerse sin perjuicio de que se señalen restricciones en la intensidad del uso compatible, debido a las características de la ordenación.
3. **Uso complementario:** Es aquel, relacionado directamente con el uso característico y dependiente de él, pero que no puede existir de forma independiente.
4. **Uso condicionado:** Es aquel cuya implantación depende del uso característico, no admitiéndose sin la existencia previa o simultánea de este.
5. **Uso prohibido:** Es aquel que por su incompatibilidad, por sí mismo, o en su relación con el uso principal, debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios.



### **2.3.6 Condiciones higiénicas**

Serán de aplicación las condiciones y ordenanzas de salubridad e higiene y seguridad y salud que estén reglamentariamente en vigor para cada uno de los usos y para la ejecución de las respectivas obras.

### **2.3.7 Condiciones de seguridad**

Las actividades y edificaciones que se desarrollen en el Sector, además de lo preceptuado en las presentes, se ajustarán a lo dispuesto en la Norma CTE-SI, sobre Condiciones de protección contra incendios, en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el trabajo, la Normativa de Seguridad y Salud en las obras de construcción, especialmente en la regulada por R.D. 1627/1997, de 24 de octubre, en la Ley 31/95, de Prevención de Riesgos Laborales, en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de noviembre de 1961, aprobado por Decreto 2114/1961, y demás disposiciones legales vigentes que les sean de aplicación.

### **2.3.8 Condiciones constructivas**

Se tendrán en cuenta las Normas de construcción vigentes; especialmente, las siguientes:

Código Técnico de la Edificación.

Norma NCSE-02, Norma de construcción sismorresistente.

### **2.3.9 Condiciones estéticas**

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

Los rótulos se ajustarán a un diseño adecuado, en cuanto a composición y colores utilizados, y se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La empresa beneficiaria del rótulo será 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.

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.

### **2.3.10 Condiciones de accesibilidad**

El presente P.P. y los P.U. que lo desarrollen garantizan el cumplimiento, en materia de accesibilidad, de lo dispuesto la Ley 5/95, de 7 de abril, y de lo dispuesto subsidiariamente en el



Decreto 39/87 y en la Orden de 15 de octubre de 1991. Se tendrán en cuenta, especialmente, las siguientes condiciones:

- Las zonas reservadas para equipamientos y sistemas locales de espacios libres se ejecutarán sin barreras urbanísticas o arquitectónicas.
- En cuanto a los elementos de urbanización y mobiliario urbano se cumplirá lo establecido en los arts. 9 y 10 de la citada Ley.
- El P.U. garantizará que la colocación del mobiliario urbano se realizará de tal manera que siempre quede un espacio libre para circulación con una anchura mínima de 1,20 m.
- Igualmente, se estará a lo dispuesto en la citada legislación sobre accesibilidad, en las edificaciones e instalaciones anexas permitidas por el presente P.P., en base a su consideración de edificaciones de uso público o privado, residencial (en su caso) o no.
- Los itinerarios peatonales exteriores, como aceras y otros, tendrán un ancho mínimo de 1,50 m. En el caso de aceras de 1,5m. de ancho, no podrán colocarse elementos anclados al suelo (farolas, papeleras, ...) que estrechen la sección de la misma.
- La anchura mínima de las calzadas destinadas a circulación rodada será de 4,00 m para las de un solo sentido y de 7,00 m para las de dos sentidos, deducido el ancho de los aparcamientos de 2,2.

### **2.3.11 Reserva de plazas de aparcamiento**

El cumplimiento de las reservas de plazas de aparcamiento establecido por el Decreto Legislativo 1/2005, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia (L.S.R.M.), así como por el R.P., se garantiza por las plazas previstas en superficie, así como por la obligación de la dotación de plazas conforme a las Ordenanzas particulares de cada zona.

### **2.3.12 Normas de protección de los valores culturales**

En caso de que aparecieran restos de interés arqueológico en el ámbito territorial del Sector, se seguirá lo estipulado en la legislación general sobre el tema, especialmente en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

En cualquier caso, y de conformidad con el contenido del art. 43 de dicha Ley, la Administración competente en la protección del patrimonio histórico podrá ordenar la ejecución de excavaciones o prospecciones arqueológicas en el ámbito territorial del Sector, ya sean terrenos o parcelas de titularidad pública o privada, si se presumiera la existencia de yacimientos o restos arqueológicos, paleontológicos o de componentes geológicos con ellos relacionados.

A efectos de la correspondiente indemnización, regirá lo dispuesto en la legislación vigente sobre expropiación forzosa.



### **2.3.13 Normas de protección ambiental**

Las actividades que se desarrollen en el Sector estarán reguladas por la Ley 1/1995, de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia. Por ello, al solicitar la licencia municipal, las actividades sometidas a calificación ambiental habrán de presentar la correspondiente Memoria Ambiental, que comprenderá, en todo caso, una descripción de la actividad, su incidencia en la salubridad y en el medio ambiente y los riesgos potenciales para las personas o bienes, así como las medidas correctoras y preventivas, en su caso, y el programa de vigilancia ambiental propuesto, debiendo justificarse expresamente el cumplimiento de la normativa sectorial vigente.

Asimismo, a las actividades que se desarrollen en el Sector les será de aplicación la normativa vigente de inmisión sonora.

En cualquier caso, el nivel de ruido de cualquier actividad no podrá exceder de 55 decibelios, medidos éstos en el eje de las calles contiguas a la parcela industrial de que se trate.

### **2.3.14 Vertidos y evacuación de basuras**

Quedan totalmente prohibidos los vertidos directos o indirectos a la red de alcantarillado de todos los compuestos y materias que, de forma no exhaustiva y agrupados por afinidad o similitud de efectos, se señalan a continuación:

- Mezclas explosivas: Líquidos sólidos o gases que por razón de su naturaleza y cantidad sea o puedan ser suficientes, por sí mismo o en presencia de otras sustancias, para provocar fuegos o explosiones.
- Desechos sólidos o viscosos: Desechos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo del alcantarillado, o interferir el adecuado funcionamiento del sistema de aguas residuales, tales como: grasas, tripas o tejidos animales, estiércol, huesos, pelos, pieles o carnazas, entrañas, sangre, plumas, cenizas, escorias, arenas, cal, trozos de piedras o mármol, trozos de metal, vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, granos, lúpulo, desechos de papel, maderas, plástico, alquitrán, residuos de procesado de combustiones o aceites lubricantes o similares y, en general sólidos de tamaño superior a 1,5 cm en cualquiera de sus dimensiones.
- Materiales coloreados: Líquidos, sólidos o gases que, incorporados a las aguas residuales, den coloraciones que no se eliminen en el proceso de tratamiento empleado en la estación depuradora, tales como lacas, pinturas, barnices, tintas, etc.
- Residuos corrosivos: Líquidos, sólidos o gases que provoquen corrosión en la red de saneamiento o en las instalaciones de depuración y todas las sustancias que puedan reaccionar con el agua para formar productos corrosivos.



- Desechos radiactivos: Desechos radiactivos o isótopos de vida media o concentración tales que puedan provocar daños en las instalaciones y/o peligro para el personal de las mismas.
- Materias nocivas y sustancias tóxicas: Sólidos, líquidos o gases en cantidades tales que por sí solos o por integración con otros desechos puedan causar molestia pública, o peligro para el personal encargado del mantenimiento y conservación de la red de colectores o estaciones depuradoras.
- Vertidos que requieren tratamiento: Productos para los que es preciso y obligatorio un tratamiento previo antes de su vertido a la red de saneamiento, hasta alcanzar los límites de concentración establecidos como permisibles por la legislación vigente, tales como: lodo de fabricación de hormigón (y de sus productos derivados), lodo de fabricación de cemento, lodo de galvanización conteniendo cianuro, lodo de galvanización conteniendo cromo VI, lodo de galvanización conteniendo cromo III, lodo de galvanización conteniendo cobre, lodo de galvanización conteniendo zinc, lodo de galvanización conteniendo cadmio, lodo de galvanización conteniendo níquel, óxido de zinc, sales de curtir, residuos de baños de sales, sales de bario, sales de baño de temple conteniendo cianuro, ácidos, mezclas de ácidos, ácidos corrosivos, lejías, mezclas de lejías corrosivas (básicas), hipoclorito alcalino (lejía sucia), concentrados conteniendo cromo VI, concentrados conteniendo cianuro, aguas de lavado y aclarado conteniendo cianuro, concentrados conteniendo sales metálicas, semiconcentrados conteniendo cromo VI, semiconcentrados conteniendo cianuro, baños de revelado, soluciones de sustancias frigoríficas (refrigerantes), residuos de fabricación de productos farmaceuticos, nicelinos de hongos (fabricación de antibióticos), residuos ácidos de aceite mineral, aceite viejo (mineral), combustibles sucios (carburante sucio), aceites (petróleos) de calefacción sucios, lodos especiales de coquerías y fabricación de gas, materiales frigoríficos (hidrocarburos de fluor y similares), tetrahidrocarburo de fluor (Tetra), tricloretoano, limpiadores en seco conteniendo halógeno, benceno y derivados, residuos de barnizar, materias colorantes, restos de tintas de imprentas, residuos de colas y artículos de pegar, resinas intercambiadoras de iones, con o sin mezclas específicas de proceso, lodo de industria de teñido textil.

Se establecen a continuación, como limitaciones específicas de los vertidos, las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permisibles en las descargas de vertidos no domésticos.

PARÁMETROS	CONCENTRACIÓN (mg/l)	
DBO	400	 <p><b>VISADO</b> Normal Colegiado Oficial de Arquitectos de Murcia SRG Visado Telemático Autores: SIMÓN ÁNGEL ROS PERÁN</p>
PH	6 - 9,5	
Temperatura (°C)	40	
partículas en suspensión o decantables 0,2 micras	500	

30/10/2008  
122494/18161

JUAN MANUEL MILLÁN SÁNCHEZ-JAUREGUI Y LUIS ROBERTO GUTIÉRREZ TORDESILLAS - INGENIEROS INDUSTRIALES  
SIMÓN ÁNGEL ROS PERÁN – ARQUITECTO

PARÁMETROS	CONCENTRACIÓN (mg/l)
Aceites y grasas	100
Arsénico	1 - 1
Plomo	1 - 2
Cromo total	3
Cromo hexavalente	1
Cobre	3
Zinc	5
Níquel	5
Mercurio total	0,002
Cadmio	1
Hierro	50
Boro	4
Cianuros	3
Sulfuros	5
Conductividad	5000

Dado que está previsto que el vertido de aguas residuales del Sector se realice a una red de saneamiento especial, como es la red de evacuación de aguas procedentes del curtido y a la estación depuradora de tales aguas, la normativa establecida en este punto será compatible con cualquier acuerdo especial que pudiera establecerse entre el Ayuntamiento y los usuarios de la red de saneamiento del Sector, a la vista de las indicadas circunstancias que en este caso concurren.

Se establece la obligatoriedad de que la evacuación de basuras del tipo asimilable al doméstico se realice mediante su depósito en contenedores específicos clasificados, ubicados la vía pública, sin que entorpezcan el tráfico rodado ni el peatonal; las basuras serán retiradas diariamente por la empresa concesionaria del servicio.

La evacuación de basuras y residuos de otro tipo, derivados de las actividades de tipo industrial que se desarrollen en el Sector, se realizará mediante convenios particulares de las respectivas empresas con empresas especializadas en la retirada de residuos clasificados.

### **2.3.15 Edificaciones fuera de ordenación**

Los edificios e instalaciones disconformes con el presente P.P. y levantados con anterioridad a la aprobación del mismo, se calificarán como fuera de ordenación, no pudiendo realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero permitiéndose pequeñas obras o reparaciones por razón de higiene y conservación del inmueble, así como aquellas de adaptación a la normativa del P.P. tendentes a hacer desaparecer la condición de fuera de ordenación.

No obstante, se permitirán obras parciales y circunstanciales de consolidación si no está prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años, siempre que el titular del inmueble renuncie, así como el titular de la actividad si fuere distinto, a indemnización por desahucio de Murcia SRG



**VISADO** 30/10/2008  
**Normal** 122494/18161

Visado Telemático  
Autores: SIMON ANGEL ROS PERAN

uso o actividad, formalizada en documento público. El acuerdo municipal de autorización de dichas obras, conteniendo la renuncia de indemnización de tal forma documentada, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

### **2.3.16 Normas de gestión, sistemas y plazos de actuación**

El desarrollo urbanístico del Sector tiene la consideración de Actuación integrada, según la definición de la misma contenida en el art. 169 de la L.S.R.M.

El Sector “2-I Serrata” del P.G.M.O. de Lorca, se desarrolla urbanísticamente mediante el presente P.P.

Para la gestión urbanística del Sector se ha redactado, como documento independiente, el correspondiente Programa de Actuación, que habrá de tramitarse simultáneamente al P.P. El Programa de Actuación establece las bases técnicas y económicas de las actuaciones. El contenido del Programa de Actuación se ajusta a lo establecido por el art. 172.2 de la L.S.R.M.

El presente P.P. ha previsto que el desarrollo urbanístico del Sector se ejecute mediante tres Unidades de Actuación, con un plazo de ejecución de 4 años para las obras de urbanización y de 15 años para las de edificación.

La formalización de la gestión urbanística del Sector se realizará mediante el correspondiente Proyecto de Reparcelación. El Proyecto de Reparcelación integrará todas las fincas comprendidas en el Sector, determinará las parcelas resultantes con sus parámetros urbanísticos y concretará los derechos y deberes de los propietarios originarios y del Ayuntamiento de Lorca, en cuanto al cumplimiento de la equidistribución de beneficios y cargas. El Proyecto de Reparcelación tendrá en cuenta los criterios establecidos por el art. 175.2 de la L.S.R.M.



## 2.4 NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

### 2.4.1 Ordenanza I:

#### Zona Industrial de industria grande en edificación aislada

**Definición:** Está formada por las áreas previstas para este uso en los planos de ordenación y se corresponden con la tipología de edificación aislada, que se encuentra retranqueada de todos sus linderos, incluidos los espacios públicos.

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

Podrán redactarse E.D. para la reordenación de volúmenes, sin sobrepasar el número de plantas y la edificabilidad máxima permitida.

#### **Condiciones de edificación:**

Parcela mínima	2.500 m <sup>2</sup>
Fachada mínima	30 m
Alineaciones	Las señaladas en los planos de ordenación
Número máximo de plantas	1 planta para usos industriales en nave industrial (*), 4 plantas para restantes usos, incluido el uso industrial, en edificios (*) En edificaciones industriales así como en sus instalaciones anexas o vinculadas, los distintos niveles de trabajo que por necesidades de mantenimiento u operación de proceso existan, no tendrán consideración de planta y por tanto no supondrán una limitación de altura.
Altura máxima	Sin limitación de altura para naves industriales, edificaciones industriales así como en sus instalaciones anexas o vinculadas (*), 15,00m para edificaciones (*)
Edificabilidad máxima	0,8056m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación máxima de parcela	La superficie definida por las líneas de retranqueo mínimo, con la limitación, en su caso, de no superar la edificabilidad máxima
Fondo máximo edificable	No se establece
Sótanos / Semisótanos	Permitidos
Ocupación máxima de sótanos	La superficie definida por las líneas de retranqueo mínimo
Retranqueo mínimo a fachada/s	10,0 m
Retranqueo mínimo a linderos	5,00 m
Separación entre edificaciones	No se establece para edificaciones dentro de una misma parcela
Plazas de aparcamiento	En el interior de la parcela se preverá la reserva de plazas de aparcamiento obligatorias, conforme al P.G.M.O., pudiendo ubicarse dentro de las franjas de retranqueo mínimo de la edificación
Uso Característico	Industrial, en todas sus categorías
Uso Complementario	Garaje – aparcamiento
Uso Compatible	Oficinas



**VISADO**  
Normal

30/10/2008  
122494/18161

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG

Visado Telemático  
Autores: SIMON ANGEL ROS PERAN

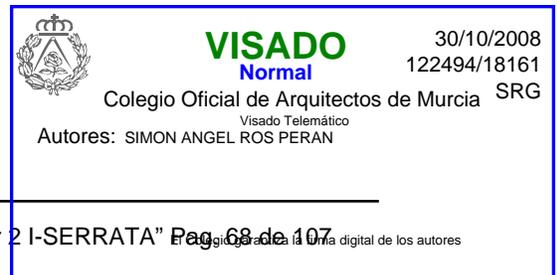
**JUAN MANUEL MILLÁN SÁNCHEZ-JAUREGUI Y LUIS ROBERTO GUTIÉRREZ TORDESILLAS - INGENIEROS INDUSTRIALES**  
**SIMÓN ÁNGEL ROS PERÁN – ARQUITECTO**

	<p>Hotelero en categoría 1 Hostelero aforo tipos I, II, III y IV Comercial en todas su categorías y situaciones Servicios recreativos aforo tipos I, II, III, IV y V Otros servicios terciarios aforo tipos I, II, III y IV Estaciones de suministro de combustibles Dotacional en todas sus clases</p>
Uso Condicionado	<p>Residencial: Exclusivamente una vivienda unifamiliar por parcela, dedicada al servicio de guardia, vigilancia y conservación de la instalación industrial; dispondrá de acceso independiente y de las medidas correctoras que quepa imponer para hacerla compatible con la actividad industrial que se desarrolle en la parcela. Tendrá una superficie construida máxima de 150m<sup>2</sup>, que computará en la edificabilidad total de la parcela.</p>
Uso Prohibido	<p>Residencial, salvo la vivienda de guardería, vinculada al uso industrial</p>

(\*) La edificación de uso industrial en nave industrial y la de los restantes usos podrán integrarse en un único volumen, dentro de la envolvente del volumen de la nave industrial.

En todo caso, los espacios liberados en planta baja serán de titularidad privada.

Se establece la obligatoriedad del vallado de las parcelas a partir del momento en que finalicen las obras de urbanización del Sector; la ejecución del vallado se realizará directamente por los propietarios de las parcelas.



## 2.4.2 Ordenanza II:

### Zona Industrial de industria mediana en edificación adosada

**Definición:** Está formada por las áreas previstas para este uso en los planos de ordenación y se corresponden con la tipología de edificación adosada, que se encuentra retranqueada únicamente respecto de su/s lindero/s de fachada.

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

Podrán redactarse E.D. para la reordenación de volúmenes, sin sobrepasar el número de plantas y la edificabilidad máxima permitida.

### Condiciones de edificación:

Parcela mínima	1.000 m <sup>2</sup>
Fachada mínima	20 m
Alineaciones	Las señaladas en los planos de ordenación
Número máximo de plantas	1 planta para usos industriales en nave industrial (*), 4 plantas para restantes usos, incluido el uso industrial, en edificios (*) En edificaciones industriales así como en sus instalaciones anexas o vinculadas, los distintos niveles de trabajo que por necesidades de mantenimiento u operación de proceso existan, no tendrán consideración de planta y por tanto no supondrán una limitación de altura.
Altura máxima	Sin limitación de altura para naves industriales, edificaciones industriales así como en sus instalaciones anexas o vinculadas (*), 15,00m para edificaciones (*)
Edificabilidad máxima	0,8056 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación máxima de parcela	La superficie definida por las líneas de retranqueo mínimo, con la limitación, en su caso, de no superar la edificabilidad máxima
Fondo máximo edificable	No se establece
Sótanos / Semisótanos	Permitidos
Ocupación máxima de sótanos	La superficie definida por las líneas de retranqueo mínimo
Retranqueo mínimo a fachada/s	10,0 m
Retranqueo mínimo a linderos	No se establece retranqueo en los restantes linderos l los que se adosará la edificación (**) (***)
Separación entre edificaciones	No se establece para edificaciones dentro de una misma parcela
Plazas de aparcamiento	En el interior de la parcela se preverá la reserva de plazas de aparcamiento obligatorias, conforme al P.G.M.O., pudiendo ubicarse dentro de las franjas de retranqueo mínimo de la edificación
Uso Característico	Industrial, en todas sus categorías
Uso Complementario	Garaje – aparcamiento
Uso Compatible	Oficinas Hotelero en categoría 1 Hostelero aforo tipos I, II y III



**VISADO**  
Normal

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia

Visado Telemático

Autores: SIMON ANGEL ROS PERAN

30/10/2008  
122494/18161  
SRG

**JUAN MANUEL MILLÁN SÁNCHEZ-JAUREGUI Y LUIS ROBERTO GUTIÉRREZ TORDESILLAS - INGENIEROS INDUSTRIALES**  
**SIMÓN ÁNGEL ROS PERÁN – ARQUITECTO**

	Comercial en todas su categorías y situaciones Servicios recreativos aforo tipos I, II y III Otros servicios terciarios aforo tipos I, II y III Estaciones de suministro de combustibles Dotacional en todas sus clases
Uso Condicionado	Residencial: Exclusivamente una vivienda unifamiliar por parcela, dedicada al servicio de guardia, vigilancia y conservación de la instalación industrial; dispondrá de acceso independiente y de las medidas correctoras que quepa imponer para hacerla compatible con la actividad industrial que se desarrolle en la parcela. Tendrá una superficie construida máxima de 150m <sup>2</sup> , que computará en la edificabilidad total de la parcela.
Uso Prohibido	Residencial, salvo la vivienda de guardería, vinculada al uso industrial

(\*) La edificación de uso industrial en nave industrial y la de los restantes usos podrán integrarse en un único volumen, dentro de la envolvente del volumen de la nave industrial.

(\*\*) Previo acuerdo con uno de los propietarios de las fincas colindantes que dan fachada a la misma calle, que deberá ser inscrito registralmente, se podrá renunciar a la condición de lindero adosado para el lindero común, pasando la edificación a tener las características de edificación aislada, retranqueada 10,00 m de fachada y 5,00 metros del lindero que haya quedado liberado de tal condición.

(\*\*\*) Igualmente, previos acuerdos con los dos propietarios de las fincas colindantes que dan fachada a la misma calle, que deberán ser inscritos registralmente, se podrá renunciar a la condición de linderos adosados para los respectivos linderos comunes, pasando la edificación a estar retranqueada 10,00 m de fachada y 5,00 metros de los linderos que hayan quedado liberados de tal condición, pudiendo mantener la condición de adosada respecto al lindero del fondo.

En todo caso, los espacios liberados en planta baja serán de titularidad privada.

Se establece la obligatoriedad del vallado de las parcelas a partir del momento en que finalicen las obras de urbanización del Sector; la ejecución del vallado se realizará directamente por los propietarios de las parcelas.



### 2.4.3 Ordenanza III:

#### Zona verde

**Definición:** Está formada por las áreas previstas para este uso en los planos de ordenación y se corresponden con los espacios libres, los jardines públicos y las áreas peatonales.

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

Los espacios libres se ocuparán, preferentemente, con jardinería y arbolado.

**Conservación:** El cuidado y mantenimiento de las zonas verdes correrá a carga de la futura entidad urbanística de conservación.

**Condiciones de edificación:** Si bien las zonas verdes y espacios libres carecerán de edificaciones, excepcionalmente se podrá admitir la edificación de pequeñas construcciones auxiliares, con las condiciones que se indican a continuación, así como la instalación provisional de escenarios.

Las condiciones que se indican a continuación son la transcripción de las condiciones que establece la Ordenanza 12 del P.G.M.O. para Zonas verdes y espacios libres.

<b>ZONA DE ORDENANZA</b>	<b>ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES</b>	<b>12</b>
<b>TIPOLOGÍA</b>		

#### USOS

<b>Característicos</b>	Espacios libres de dominio y uso público.
<b>Compatibles</b>	- Espectáculos y deportivo público en instalaciones al aire libre. - Servicios asociados al disfrute de la zona verde.
<b>Prohibidos</b>	El resto de los no mencionados.

#### VOLUMEN

<b>Edificabilidad</b>	Espacios libres de dominio y uso público.
<b>Ocupación</b>	
<b>Uso deportivo</b>	30%
<b>Uso espectáculos</b>	15%
<b>Edificación auxiliar</b>	5%
<b>Altura</b>	4,00 m – 1 planta
<b>Retranqueos a todos los linderos</b>	3,00 m mínimo



#### 2.4.4 Ordenanza IV:

##### Zona de Protección de Línea eléctrica

**Definición:** Está formada por las áreas previstas para este uso en los planos de ordenación y se corresponden con los espacios libres y jardines públicos afectados por la servidumbre de protección de la línea eléctrica de alta tensión que atraviesa el Sector.

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

Los espacios libres se ocuparán, preferentemente, con jardinería y arbolado.

**Conservación:** El cuidado y mantenimiento de las zonas verdes correrá a carga de la futura entidad urbanística de conservación.

**Condiciones de edificación:** Las zonas y espacios libres afectados por la servidumbre de protección de la línea eléctrica de alta tensión que atraviesa el Sector carecerán de edificaciones y cumplirán con las condiciones que se indican a continuación, así como la instalación provisional de escenarios.

Número máximo de plantas	1 planta
Altura máxima	4,00 m
Edificabilidad máxima	0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación máxima de parcela	Uso deportivo 30% Uso espectáculos 15% Edificación auxiliar 5%
Retranqueo a todos los linderos	3,0 m mínimo
Uso Característico	Espacios libres de dominio y uso público
Uso Compatible	Espectáculos y deportivo público en instalaciones al aire libre Servicios asociados al disfrute de la zona verde
Uso Prohibido	El resto de los no mencionados



**VISADO**  
Normal

30/10/2008  
122494/18161

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG

Visado Telemático  
Autores: SIMON ANGEL ROS PERAN

## 2.4.5 Ordenanza V:

### Equipamiento

**Definición:** Está formada por las áreas previstas para este uso específico en los planos de ordenación y se corresponden con las parcelas de equipamiento de cesión obligatoria al Ayuntamiento.

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

**Conservación:** El cuidado y mantenimiento correrá a cargo del Ayuntamiento, desde el momento de su cesión.

**Condiciones de edificación:** Las establecerá el Ayuntamiento, según sus necesidades. No obstante lo anterior, para homogeneizar los parámetros de la ordenación del Sector, se establecen las siguientes condiciones, que son la transcripción de las condiciones que establece la Ordenanza 10b del P.G.M.O. para Equipamientos públicos:

<b>ZONA DE ORDENANZA</b>	<b>EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS</b>	<b>10b</b>
<b>TIPOLOGÍA</b>	Edificación aislada y/o entre medianerías	

### USOS

<b>Característicos</b>	Dotacional en todas sus clases.
<b>Complementarios</b>	- Garaje – aparcamiento. - Oficinas. - Hostalero, con aforo tipos I y II. - Comercial, categoría a
<b>Compatibles</b>	- Otros servicios terciarios, con aforo tipos I, II, III, IV y V.
<b>Condicionados</b>	Vivienda de guardería.
<b>Prohibidos</b>	El resto de los no mencionados.

### PARCELACIÓN:

<b>Parcela mínima</b>	No se establece. La establecerá el Ayuntamiento, según sus necesidades.
-----------------------	--

### CONDICIONES DE SITUACIÓN Y EDIFICACIÓN:

<p>Se mantendrán las características tipológicas de la zona en que se ubique:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Edificación en manzana cerrada: tipología de edificación entre medianerías con el número máximo de plantas definido en la manzana o tramo de fachada.</li> <li>- 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.</li> </ul>
---



## 2.4.6 Ordenanza VI:

### Zona Viales (calzadas, aceras y aparcamientos)

**Definición:** Está formada por las diferentes vías de tránsito rodado, aceras y zonas de aparcamiento público, grafiadas en los planos de ordenación.

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

**Usos:** Exclusivamente, en sus respectivas zonas, circulación rodada, peatonal y estacionamiento de vehículos, así la implantación de mobiliario urbano, arbolado, diseños propios de jardinería, paseos peatonales de distribución de tráfico interior, sendas, etc.

En aplicación de lo dispuesto en el art. 8.4º.a, del R.D. 1372/1986, de 13 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales, se califica como bien patrimonial el subsuelo de los sistemas viarios, áreas peatonales, aparcamientos y espacios libres, siempre que no se menoscabe el uso de los mismos, y sin perjuicio del régimen jurídico aplicable.

Las plazas diseñadas como aparcamiento público en superficie tienen la consideración de plazas de uso público y gratuito.



## 2.4.7 Ordenanza VII:

### Zona Equipamientos de infraestructuras (CT'S)

**Definición:** Está formada por las áreas previstas para este uso específico, grafiadas en los planos de ordenación y se corresponden con las parcelas destinadas a centros de transformación, de cesión al Ayuntamiento.

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

### **Condiciones de edificación:**

Parcela mínima	No se establece
Fachada mínima	No se establece
Alineaciones	Las señaladas en los planos de ordenación
Número máximo de plantas	Según necesidades
Altura máxima	Según necesidades
Edificabilidad máxima	Según necesidades
Ocupación máxima de parcela	100,00%
Fondo máximo edificable	No se establece
Sótanos / Semisótanos	Permitidos
Ocupación máxima de sótanos	100,00%
Retranqueo mínimo a fachada/s	No exigible
Retranqueo mínimo a linderos	No exigible
Separación entre edificaciones	No se establece
Plazas de aparcamiento	No exigible
Uso preferente	Exclusivamente, infraestructuras propias del P.P. (Estaciones eléctricas, centros de transformación, depósitos reguladores, estaciones de bombeo, etc.).
Otros usos permitidos	No se establecen
Usos incompatibles	Los restantes

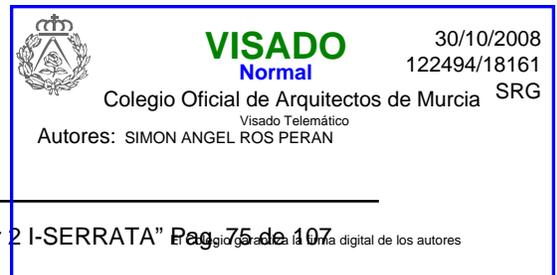
Lorca, marzo de 2005 - octubre de 2008

Los técnicos redactores:

Juan Manuel Millán Sánchez-Jáuregui  
Ingeniero Industrial

Luis Roberto Gutiérrez Tordesillas  
Ingeniero Industrial

Simón Ángel Ros Perán  
Arquitecto



### **3 PLAN DE ACTUACIÓN**

#### **3.1 GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL**

El desarrollo urbanístico del Sector “2-I Serrata”, de suelo urbanizable sectorizado, del P.G.M.O. de Lorca tiene la consideración de Actuación integrada, según la definición de la misma contenida en el art. 169 de la L.S.R.M.; es decir, tiene por objeto la urbanización completa de los terrenos integrantes del Sector, cumpliendo los deberes urbanísticos, mediante la aprobación del Programa de Actuación.

El Sector “2-I Serrata” del P.G.M.O. de Lorca, se desarrolla urbanísticamente mediante el presente P.P.

Para la gestión urbanística del Sector se ha redactado, como documento independiente, el correspondiente Programa de Actuación, que habrá de tramitarse simultáneamente al P.P. El Programa de Actuación establece las bases técnicas y económicas de las actuaciones, siendo el sistema de actuación previsto el de compensación, por modificación solicitada del sistema de cooperación inicialmente establecido. El contenido del Programa de Actuación se ajusta a lo establecido por el art. 172.2 de la L.S.R.M.

#### **3.2 UNIDADES DE ACTUACIÓN**

El presente P.P. ha previsto que el desarrollo urbanístico del Sector se ejecute mediante una Unidad de Actuación única que abarca todo su ámbito territorial, con un plazo de ejecución máximo de 5 años para las obras de urbanización y de 10 años para las de edificación.

#### **3.3 SISTEMA DE ACTUACIÓN**

El art. 171 de la L.S.R.M. define los distintos sistemas de actuación para el desarrollo de las actuaciones integradas.

El sistema de actuación establecido para el sector Serrata 2-I en su ficha de la Modificación Puntual del P.G.M.O. de Lorca es el de Compensación.

Las características del sistema de compensación son las definidas por el art. 180 de la L.S.R.M. El apartado 1 de dicho artículo establece que el sistema de compensación podrá utilizarse a iniciativa del propietario o los propietarios que representen al menos el 50 % de la superficie del Sector, descontados los terrenos de uso y dominio público, en su caso.

Los propietarios que hasta la fase de redacción de este P.P. se han integrado en la sociedad civil constituida suman un porcentaje superior al 80 % del total del suelo incluido en el S.G.



**VISADO** 30/10/2008  
Normal 122494/18161  
Visado Telemático SRG  
Registrador de la Propiedad de Murcia

(superior, por tanto, al mínimo exigido por la L.S.R.M., que es del 65% en el sistema de cooperación y del 50% en el sistema de compensación), siendo también mayoría muy cualificada en cuanto al número total de propietarios.

Al desarrollarse el Sector mediante el sistema de compensación, los propietarios del Sector, integrados ahora en sociedad civil, se constituirán en Junta de Compensación una vez sea aprobado el cambio de sistema solicitado, siguiendo el procedimiento establecido por el art. 181 de la L.S.R.M.

La Junta de Compensación asumirá el papel de urbanizador, órgano de gestión urbanística regulado por el art. 157.3 de la L.S.R.M., en cuyos órganos plenario y de dirección estará presente el Ayuntamiento de Lorca.

La formalización de la gestión urbanística del Sector se realizará mediante el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

El Proyecto de Reparcelación integrará todas las fincas comprendidas en el Sector, determinará las parcelas resultantes con sus parámetros urbanísticos y concretará los derechos y deberes de los propietarios originarios y del Ayuntamiento de Lorca, en cuanto al cumplimiento de la equidistribución de beneficios y cargas.

El Proyecto de Reparcelación tendrá en cuenta los criterios establecidos por el art. 175.2 de la L.S.R.M.

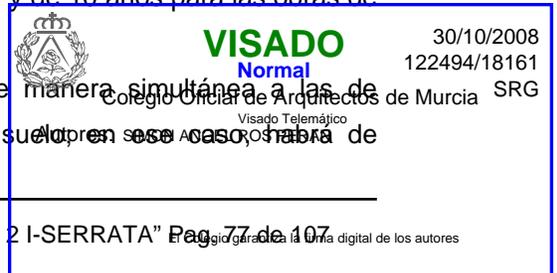
El proceso urbanizador del Sector se completará con el correspondiente Proyecto de Urbanización (P.U.) y la ejecución de las obras previstas en el mismo, como paso previo o simultáneo a cualquier actuación edificatoria.

Serán de cuenta del urbanizador los gastos de urbanización previstos en el artículo 160 de la L.S.R.M., salvo los gastos de instalaciones y obras necesarias para el suministro y servicios energéticos, de telecomunicación o nuevas tecnologías de sectores liberalizados por la legislación estatal, gastos que corresponden a las empresas concesionarias o titulares de los servicios, de conformidad con lo establecido en el apartado 2 de dicho art. 160.

### **3.4 PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS**

Como ha quedado indicado más arriba, se ha previsto que el desarrollo urbanístico del Sector se ejecute mediante una Unidad de Actuación única que abarca todo su ámbito territorial, con un plazo de ejecución máximo de 5 años para las obras de urbanización y el cumplimiento de los deberes urbanísticos de urbanización, cesión y equidistribución, y de 10 años para las obras de edificación.

Podrá autorizarse la ejecución de obras de edificación de manera simultánea a las de urbanización del Sector, de conformidad con la legislación del suelo en ese caso, habra de



prestarse al Ayuntamiento, por parte el promotor de la edificación, garantía en la cuantía del coste de los servicios necesarios para asegurar que, al término de la edificación, la parcela va a tener la condición de solar, así como el compromiso de no utilizar aquella hasta que esté terminada la urbanización, fijando esta condición en las cesiones de dominio o de uso de todo o parte del edificio; todo ello, de conformidad con lo establecido en el art. 211 de la L.S.R.M.

El P.U. podrá recoger, en su caso, la ejecución de las obras de urbanización por fases debidamente justificadas, en coherencia con el contenido y desarrollo del presente P.P.

### **3.5 RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

Una vez terminadas las obras de urbanización e instalaciones, el urbanizador lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento para su cesión.

Previos los informes oportunos de los servicios técnicos de la Gerencia de Urbanismo y la subsanación de las deficiencias advertidas, en su caso, las obras serán recepcionadas por el Ayuntamiento, siguiendo el procedimiento establecido por el art. 163 de la L.S.R.M.

La recepción de las obras tendrá carácter provisional durante un año, período de garantía durante el cual el Ayuntamiento, ó la Entidad Urbanística de Conservación que se constituya, prestará los servicios implantados, recibidos con carácter provisional. Durante dicho período de garantía será de cuenta del urbanizador la subsanación de los defectos de construcción que se pudieran advertir.

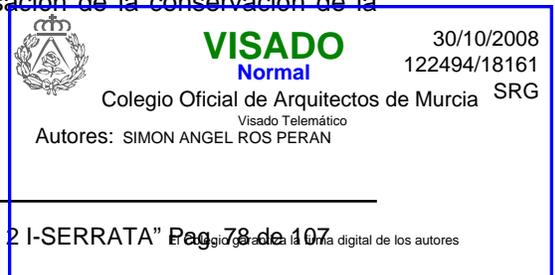
Transcurrido el plazo de un año sin notificación alguna al urbanizador por parte del Ayuntamiento, la recepción adquirirá carácter definitivo.

Con la recepción definitiva de la urbanización y servicios, finalizado el periodo de garantía, se procederá a la devolución de las fianzas, avales y garantías constituidos por el urbanizador y al reintegro, en su caso, de los gastos anticipados.

### **3.6 CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN**

La conservación de la urbanización correrá a cargo de la Junta de Compensación mientras dure la ejecución de las obras y hasta que las mismas sean recepcionadas por el Ayuntamiento, conforme al procedimiento indicado en el punto anterior.

En caso de que se ejecuten simultáneamente obras de edificación, los promotores de las mismas serán, asimismo, responsables con la Junta de Compensación de la conservación de la urbanización en la zona de influencia de tales obras.



**JUAN MANUEL MILLÁN SÁNCHEZ-JAUREGUI Y LUIS ROBERTO GUTIÉRREZ TORDESILLAS - INGENIEROS INDUSTRIALES  
SIMÓN ÁNGEL ROS PERÁN – ARQUITECTO**

---

A partir de la firma del Acta de Recepción de las obras de urbanización, la conservación de la urbanización correrá a cargo del Ayuntamiento de Lorca ó, en su caso, de la Entidad Urbanística de Conservación que se creará con tal fin.

Lorca, marzo de 2005 - octubre de 2008

Los técnicos redactores:

Juan Manuel Millán Sánchez-Jáuregui  
Ingeniero Industrial

Luis Roberto Gutiérrez Tordesillas  
Ingeniero Industrial

Simón Ángel Ros Perán  
Arquitecto



## 4 ESTUDIO ECONÓMICO

### 4.1 EVALUACION ECONOMICA DE LA IMPLANTACION DE LOS SERVICIOS Y DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

Se realiza a continuación la evaluación económica estimativa de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización no existiendo otras dotaciones cuya ejecución corresponda a los promotores del P.P.

En la valoración se han incluido, de forma separada, los costos de conexión con los sistemas generales (comunicación viaria y redes de infraestructuras) y los de implantación de los servicios y urbanización del interior del Sector.

La presente evaluación es estimativa y se realiza de conformidad con lo dispuesto en los arts. 106.2.j y 123.f de la L.S.R.M. y en el art. 55 del R.P.

Para ello, han sido considerados precios unitarios que resultan aplicables en la actualidad en obras de características análogas a las que contendrá el P.U. que se ha de redactar; estos precios se verán afectados, en todo caso, por el incremento de los costes de los materiales y mano de obra en el plazo que transcurra entre el momento en que se redacta este P.P. y el comienzo de las obras.

El P.U., una vez redactado, será el documento que establezca definitivamente la evaluación de las obras, evaluación que ahora se hace de forma estimativa al no contar con dicho documento.

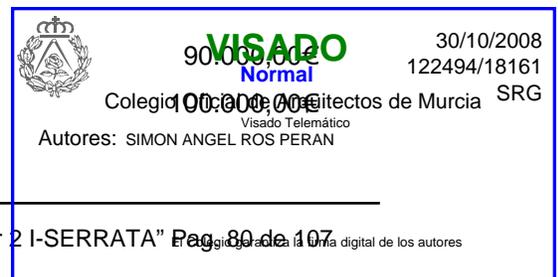
#### 4.1.1 Costes de urbanización: Conexión con Sistemas Generales

Si bien existe un S.G. de espacios libres adscrito al Sector, pero externo a él, éste será cedido al Ayuntamiento de Lorca en su estado actual, sin ninguna actuación urbanizadora sobre el mismo, que pasará a engrosar el patrimonio municipal del S.G. de espacios libres; no se generarán, por tanto gastos por este concepto, ya que la edificabilidad que corresponde a dichos terrenos ha sido integrada en la edificabilidad del Sector que se desarrolla, como ha quedado suficientemente justificado en este P.P.

Por ello, los gastos de urbanización de conexión con S.G. son los derivados de las conexiones con las infraestructuras existentes en el exterior del Sector, en los lugares de encuentro indicados en los correspondientes planos, ya analizados y justificados suficientemente en la Memoria de este P.P.

Su evaluación, desglosada por servicios, es la siguiente:

- Conexión a la red de abastecimiento de Agua potable
- Conexión a la red de Saneamiento de aguas residuales



JUAN MANUEL MILLÁN SÁNCHEZ-JAUREGUI Y LUIS ROBERTO GUTIÉRREZ TORDESILLAS - INGENIEROS INDUSTRIALES  
SIMÓN ÁNGEL ROS PERÁN – ARQUITECTO

• Evacuación de la red de Saneamiento de aguas pluviales	300.000,00€
• Conexión a la red de suministro de Energía eléctrica	50.000,00€
• Conexiones al sistema general viario, incluso expropiaciones	975.000,00€
<b>Total Ejecución Material conexión S.G. de infraestructuras</b>	<b>1.515.000,00€</b>

#### 4.1.2 Costes de urbanización del Sector

Su evaluación, desglosada por capítulos es la siguiente:

Capítulo I	Demoliciones	
	Incluye la demolición de las edificaciones e instalaciones que han quedado fuera de ordenación en virtud de las determinaciones de este P.P.	255.000,00€
Capítulo II	Movimiento de tierras	
	Incluye el movimiento de tierras y la explanación de los viales interiores. Incluye también, en su caso, el acondicionamiento del cauce del tramo de Rambla Salada que atraviesa el Sector	3.315.000,00€
Capítulo III	Redes de alcantarillado	
	Incluye la ejecución completa de las redes interiores de aguas residuales y de aguas pluviales, los sumideros para la recogida de aguas pluviales y el desvío de todas las infraestructuras relacionadas existentes en el Sector	3.825.000,00€
Capítulo IV	Redes de agua, riego e hidrantes	
	Incluye la ejecución completa de las redes interiores de abastecimiento de agua potable, riego e hidrantes contra incendios, depósitos y estaciones de bombeo necesarias	2.550.000,00€
Capítulo V	Redes de energía eléctrica y alumbrado	
	Incluye la ejecución completa de las redes interiores de distribución de energía eléctrica en media tensión, de la red de alumbrado público y de los centros de transformación	5.355.000,00€
Capítulo VI	Red de telecomunicaciones	
	Incluye la ejecución completa de la red interior de telecomunicaciones	1.785.000,00€
Capítulo VII	Firmes, pavimentos y ensayos	
	Incluye el afirmado completo de viario y aparcamientos, la solera de hormigón, los bordillos y el pavimento de baldosa en aceras, así como los ensayos de control especificados en el Plan de ensayos	6.375.000,00€
Capítulo VIII	Jardinería y mobiliario urbano	
	Incluye la ejecución de los espacios libres públicos y zonas verdes, la jardinería, el arbolado, el mobiliario urbano y la señalización horizontal y vertical	2.040.000,00€
<b>Total coste estimado de la Ejecución Material</b>		<b>25.940.000,00€</b>
<b>Otros gastos, según art. 160-1.d de la L.R.M.</b>		<b>Normal</b>



Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia  
Visado Telemático  
Autores: SIMON ANGEL ROS PERAN

30/10/2008  
122494/18161

SRG

Honorarios facultativos por redacción y tramitación de planes y proyectos que conlleva el proceso de urbanización, incluidos también los demás gastos imputables a tal fin	900.000,00€
<b>Total coste estimado de la urbanización interior del Sector</b>	<b>26.400.000,00€</b>

### 4.1.3 Indemnizaciones

Se ha realizado una estimación de las indemnizaciones a propietarios y/o arrendatarios y demás gastos procedentes para la extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento, las derivadas de la demolición de edificaciones, destrucción de instalaciones y el cese de actividades, incluso gastos de traslado y retorno, cuando son procedentes.

La presente evaluación es estimativa y se realiza de conformidad con lo dispuesto en los arts. 160.1.e de la L.S.R.M. y 55 del R.P.; para ello, han sido considerados precios unitarios de mercado que resultan aplicables en la actualidad a indemnizaciones de características análogas a las que contendrá el Proyecto de Reparcelación que se ha de redactar; estos precios se verán afectados, en todo caso, por el incremento de los precios de mercado en el plazo que transcurra entre el momento en que se redacta este P.P. y el comienzo de las obras.

El Proyecto de Reparcelación, una vez redactado, será el documento que establezca definitivamente la evaluación de las obras, evaluación que ahora se hace de forma estimativa al no contar con dicho documento.

Coste estimado de indemnizaciones	
<b><u>Demolición de viviendas existentes en fincas con las referencias catastrales que se indican a continuación:</u></b>	
- Vivienda situada en finca con referencia catastral: 3238808XG1733G0001BY	
- Vivienda situada en finca con referencia catastral: 2829302XG1722H0001HJ	
	<b>337.500,00 €</b>
<b><u>Demolición de edificaciones existentes en fincas con las referencias catastrales que se indican a continuación:</u></b>	
- Edificación situada en finca con referencia catastral: 3238803XG1733G0001ZY	
	<b>337.500,00 €</b>
<b><u>Cese de actividades existentes en fincas con las referencias catastrales que se indican a continuación:</u></b>	
- Actividad situada en finca con referencia catastral: 3238804XG1733G0001UY	
- Actividad situada en finca con referencia catastral: 2829308XG1722H0001QJ	
- Actividad situada en finca con referencia catastral: 2625601XG1722F0001GX	
	<b>575.000,00 €</b>

El valor total de las indemnizaciones estima en la cantidad siguiente:

**Total valor de las indemnizaciones:**

<b>1.250.000,00 €</b>	
<b>VISADO</b> Normal	30/10/2008 122494/18161
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia	SRG
Visado Telemático	
Autores: SIMON ANGEL ROS PERAN	

#### 4.1.4 Coste total de la urbanización del Sector

El coste total estimado de la urbanización del Sector, que resume los desgloses de costes realizados en los puntos 1.1 a 1.3 de este Estudio Económico es el siguiente:

Conexión a S.G. de infraestructuras exteriores	1.515.000,00€
Urbanización interior del Sector y otros gastos	26.400.000,00€
Indemnizaciones	1.250.000,00€
<b>Coste total estimado de la Urbanización del Sector</b>	<b>29.165.000,00€</b>

Por tanto, el coste total estimado de la Urbanización asciende a la cantidad de VEINTINUEVE MILLONES CIENTO SESENTA Y CINCO MIL EUROS.

En cuanto a la viabilidad del proceso urbanizador, y en base al coste total estimado, teniendo en cuenta que la superficie total y real del Sector que se ordena, la que en varios puntos de la Memoria hemos denominado como S-5 (que excluye los S.G.), es de 1.248.044,39 m<sup>2</sup>, de confirmarse en la ejecución de las obras dicho coste total estimado, resultaría una repercusión unitaria de 23,37 €/m<sup>2</sup>, aplicable sobre la superficie bruta del Sector que se ordena, cantidad que resulta razonable; por otra parte, la implantación de los servicios en el Sector y su conexión a los S.G. de infraestructuras es fácilmente ejecutable, por contar con las redes generales próximas al Sector y ser asumible su ejecución por la iniciativa privada.

Dado que el Sector "2-I Serrata" tiene vinculado un S.G. de espacios libres que es exterior al mismo y no se urbaniza, pero cuya edificabilidad se integra en la edificabilidad total del Sector, la superficie total del Sector a efectos de aprovechamiento, la que en varios puntos de la Memoria hemos denominado como S-6, es de 1.434.234,39 m<sup>2</sup>. Para esta superficie, de confirmarse en la ejecución de las obras el coste total estimado, resultaría una repercusión unitaria de 20,33 €/m<sup>2</sup>, aplicable sobre la superficie bruta del Sector a efectos de aprovechamiento.

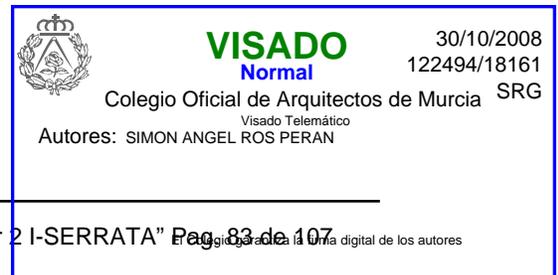
Lorca, marzo de 2005 - octubre de 2008

Los técnicos redactores:

Juan Manuel Millán Sánchez-Jáuregui  
Ingeniero Industrial

Luis Roberto Gutiérrez Tordesillas  
Ingeniero Industrial

Simón Ángel Ros Perán  
Arquitecto



## 5 ANEXO I A LA MEMORIA

### 5.1 JUSTIFICACIÓN

De conformidad con lo establecido en los arts. 64 y 46 del R.P., dado que el presente P.P. tiene por objeto una urbanización de iniciativa privada, se redacta el presente Anexo I a la Memoria del P.P., con los datos requeridos por dicho art. 64, que completan las determinaciones ya establecidas en la restante documentación del P.P., en cumplimiento de lo establecido por el art. 106 de la L.S.R.M. y por el art. 45 del R.P.

### 5.2 JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN

La necesidad y conveniencia de la urbanización quedan justificadas por las determinaciones del P.G.M.O. de Lorca, que prevé el desarrollo del Sector “2-I Serrata”, de suelo urbanizable sectorizado

### 5.3 RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS

El art. 64.b del R.P. establece que este Anexo recoja la relación de propietarios afectados, con su nombre, apellidos y dirección.

En cumplimiento de lo anterior, se incorpora el siguiente cuadro que contiene una relación con el nombre y apellidos de los propietarios afectados, las superficies de las fincas de las que son propietarios y su porcentaje de participación en el Sector; también se adjunta, como anexo a este P.P., una copia de la Escritura de constitución de la sociedad civil en la que se han integrado los referidos propietarios; en dicho documento constan, de forma completa, los datos de identificación de cada uno de ellos, incluidos el domicilio y el número o código de identificación fiscal.

Nº	PROPIETARIO	SUPERFICIE (m²)	% SECTOR	% CORREGIDO (SIN CAMINOS)
0.1	Excmo. Ayuntamiento de Lorca (S.G.)	24.480,00	1,71	1,72
0.2	Excmo. Ayuntamiento de Lorca (S.G.)	957,00	0,07	0,07
0.3	MARIA LOPEZ PEREZ (S.G.)	12.398,00	0,86	0,87
0.4	Excmo. Ayuntamiento de Lorca (S.G.)	82.990,00	5,79	5,82
0.5	AGUSTIN ARAGON VILLODRE (S.G.)	65.365,00	4,56	4,58
1	DESCONOCIDO	27.168,28	1,89	1,90
2	JESUS LÓPEZ GARCÍA	76.211,50	5,31	5,34
3	ÁRIDOS Y TRANSPORTES, S.A.	69.617,50	4,85	4,88
4	HERMANOS GONZÁLEZ LUCAS, S.A.	164.775,67	11,49	11,55
5	MARCOS GONZÁLEZ LUCAS ANTONIO GONZÁLEZ LUCAS GREGORIO GONZÁLEZ LUCAS PEDRO GONZÁLEZ LUCAS LUIS GONZÁLEZ LUCAS	38.618,30	2,69	2,71
6	HORMIGONES BLACEDISA	8.573,15	0,60	0,60
7	JUAN JIMÉNEZ GARCÍA, S.A.	128.144,52	8,93	8,98



**VISADO**  
Normal

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia  
Telemático

Autores: SIMON ANGEL ROS PERAN

30/10/2008  
122494/18161  
SRG

JUAN MANUEL MILLÁN SÁNCHEZ-JAUREGUI Y LUIS ROBERTO GUTIÉRREZ TORDESILLAS - INGENIEROS INDUSTRIALES  
SIMÓN ÁNGEL ROS PERÁN - ARQUITECTO

Nº	PROPIETARIO	SUPERFICIE (m²)	% SECTOR	% CORREGIDO (SIN CAMINOS)
8	ANTONIO GIL ARCAS (1/4)	46.980,66	3,28	3,29
	JOAQUINA GIL ARCAS (1/4)			
	ANTONIO ALBERTO GIL ARCAS (1/6)			
	JERÓNIMO GIL ARCAS (1/6)			
	JOAQUINA GIL ARCAS (1/6)			
9	MARÍA JESUS MINGUEZ SÁNCHEZ	27.374,52	1,91	1,92
10	MISAPA, S.L.	27.374,52	1,91	1,92
11	PEDRO PÉREZ-CASTEJÓN MARTÍNEZ ADORACIÓN RODRÍGUEZ ROJAS	10.110,46	0,70	0,71
12	ANTONIO MARTÍNEZ FERNÁNDEZ ROSA MARTÍNEZ FERNÁNDEZ	1.212,32	0,08	0,08
13	ENCARNACIÓN ZARCO MATEOS	23.315,32	1,63	1,63
14	FULGENCIO PELEGRÍN GARCÍA	43.508,94	3,03	3,05
	JOSEFA ABELLÁN CORONEL			
	ANTONIO PELEGRÍN GARCÍA			
	MARÍA DOLORES ROMERO MARTÍNEZ			
15	FRANCISCA GÓMEZ MARTÍNEZ	69.973,66	4,88	4,90
	JUAN PINTOR GÓMEZ			
	MARÍA PINTOR GÓMEZ			
16	RIBERA LORQUINA, S.A.	76.381,73	5,33	5,35
17	JUAN ORTEGA PEDRERO	24.831,27	1,73	1,74
18	ANTONIO ORTEGA JORDÁN	13.682,54	0,95	0,96
19	MICAELA PEDRERO ELVIRA	69.307,60	4,83	4,86
20	PAMER GÓMEZ, S.L.	15.057,46	1,05	1,06
21	PEDRO VALERO NAVARRO	18.170,60	1,27	1,27
	ÁNGELA NAVARRO ABELLANEDA			
22	JUAN HERNÁNDEZ PEÑAS	8.189,41	0,57	0,57
	ENCARNACIÓN MORALES DÍAZ			
23	LIS MEINS GARCÍA-ROJO	42.198,66	2,94	2,96
24	TRITURADOS ILORCI, S.L.	26.900,02	1,88	1,88
25	JUANA MARTÍNEZ MARTÍNEZ	90.312,96	6,30	6,33
	ROSARIO MARTÍNEZ MARTÍNEZ			
	MARÍA MARTÍNEZ SÁNCHEZ			
	(EMILIO DANIEL JORDÁN MARTÍNEZ)			
26	ZARACURT, S.L.	6.043,40	0,42	0,42
27	ANGUSTIAS SÁNCHEZ MECA	40.669,71	2,84	2,85
	LADISLAO DÍAZ SÁNCHEZ			
	LUZ MARÍA DÍAZ SÁNCHEZ			
28	CURTIDOS SAN CRISTÓBAL, S.L.	26.251,38	1,83	1,84
29	JESÚS MANUEL GONZÁLEZ VIRUEZ	20.000,00	1,39	1,40
	RESTO DE CAMINOS	7.088,33	0,49	0,00
S-5	SUPERFICIE DEL SECTOR A EFECTOS DE APROVECHAMIENTO	1.434.234,39	100,00	100,00
S-1	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR (INCLUIDOS S.G.)	1.434.234,39		

## 5.4 DETERMINACIONES EXPRESADAS EN EL ART. 46 DEL R. P.

### 5.4.1 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, conforme a la modificación de P.G.M.O. de Lorca en la que se ha sustituido el inicialmente establecido de cooperación.

El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de los terrenos comprendidos en el ámbito territorial del Sector por los mismos propietarios del suelo,



constituidos en Junta de Compensación, que asume el papel de urbanizador, y cuya actuación se basa en el principio de equidistribución de beneficios y cargas.

El sistema de compensación está regulado por los arts. 180 a 182 de la L.S.R.M. y 157 a 185 del R.G.

Los propietarios integrados en la sociedad civil constituida como embrión de la futura Junta de Compensación, hasta la fase de redacción de este P.P., alcanzan un porcentaje superior al 80% del total del suelo del Sector (incluidos S.G.).

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

Se establecen los compromisos definidos en los puntos siguientes.

##### **5.4.2.1 Plazos de Ejecución**

El plazo de ejecución de las obras de urbanización e implantación de servicios que han de desarrollar el presente P.P. se ha establecido en 5 años, contados a partir de la aprobación definitiva del correspondiente P.U.

El plazo establecido se entiende acordado siempre que no existan impedimentos técnicos o jurídicos que pudieran impedir su cumplimiento.

La implantación de los servicios se acometerá simultáneamente a las obras de urbanización y de edificación, en su caso.

##### **5.4.2.2 Construcción de edificios destinados a dotaciones**

El presente P.P. no contempla compromiso ni obligación alguna de construcción de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la L.S.R.M.

##### **5.4.2.3 Recepción de las obras de urbanización**

Una vez terminadas las obras de urbanización e instalaciones, el urbanizador lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento para su cesión.

Previos los informes oportunos de los servicios técnicos de la Gerencia de Urbanismo y la subsanación de las deficiencias advertidas, en su caso, las obras serán recepcionadas por el Ayuntamiento, siguiendo el procedimiento establecido por el art. 163 de la L.S.R.M.

La recepción de las obras tendrá carácter provisional durante un año, período de garantía durante el cual el Ayuntamiento, ó la Entidad Urbanística de Conservación que se constituya, prestará los servicios implantados, recibidos con carácter provisional



Transcurrido el plazo de un año sin notificación alguna al urbanizador por parte del Ayuntamiento, la recepción adquirirá carácter definitivo.

Con la recepción definitiva, finalizado el periodo de garantía, se procederá a la devolución de las fianzas, avales y garantías constituidos por el urbanizador y al reintegro, en su caso, de los gastos anticipados.

Durante el período de garantía será de cuenta del urbanizador la subsanación de los defectos de construcción que se pudieran advertir.

#### **5.4.2.4 Conservación de la urbanización**

La conservación de la urbanización correrá a cargo de la Junta de Compensación mientras dure la ejecución de las obras y hasta que las mismas sean recepcionadas por el Ayuntamiento, conforme al procedimiento indicado en el punto anterior.

En caso de que se ejecuten simultáneamente obras de edificación, los promotores de las mismas serán, asimismo, responsables con la Junta de Compensación de la conservación de la urbanización en la zona de influencia de tales obras.

A partir de la firma del Acta de Recepción de las obras de urbanización, la conservación de la urbanización correrá a cargo del Ayuntamiento de Lorca ó, en su caso, de la Entidad Urbanística de Conservación que se creará con tal fin.

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

De conformidad con lo establecido por el art. 162.1 de la L.S.R.M., el urbanizador, en este caso la futura Junta de Compensación del Sector, constituirá una garantía equivalente al 10% de la evaluación económica de los costes de urbanización del Sector, una vez recaída la aprobación definitiva del Programa de Actuación y como requisito para su efectividad.

Dado que el coste total estimado de la urbanización del Sector, incluidas conexiones exteriores e indemnizaciones, cuyo desglose justificado se hace en el Estudio Económico de este P.P., asciende a la cantidad de 29.165.000 € (VEINTINUEVE MILLONES CIENTO SESENTA Y CINCO MIL EUROS), la cuantía de la garantía que habrá de constituir el urbanizador, equivalente al 10% de la suma anterior, asciende a la cantidad de 2.916.500 € (DOS MILLONES NOVECIENTOS DIECISEIS MIL QUINIENTOS EUROS).

La referida garantía podrá prestarse por cualquiera de los procedimientos legalmente establecidos (en metálico, valores públicos, ó mediante aval bancario).



#### **5.4.4 Medios económicos con que cuenta el urbanizador**

Los propietarios que hasta la fase de redacción de este P.P. se han integrado en la sociedad civil constituida como embrión de la futura Junta de Compensación, que alcanzan un porcentaje superior al 80 % del total del suelo integrante del Sector (incluidos S.G.) cuentan, independientemente entre sí y en la proporción que a cada uno le corresponde por su porcentaje de participación en el Sector, con medios económicos de toda índole, que incluyen recursos propios y líneas de financiación con entidades financieras que operan en Lorca, en cuantía suficiente para cubrir la totalidad de los costes de la urbanización del Sector, incluida la anticipación de los gastos de propietarios aún no integrados en el Sector, ó los correspondientes a las empresas concesionarias o titulares de los servicios energéticos, de telecomunicación o nuevas tecnologías.

Podemos indicar que cuentan, entre otros, con los siguientes medios económicos:

- El capital circulante y las reservas propios.
- Los valores inmobiliarios escriturados, entre ellos los propios terrenos integrantes del Sector, con los cuales se podrán recabar líneas de financiación con entidades de crédito para la ejecución de las obras y la implantación de los servicios.
- Las propias líneas de crédito con que cuentan los propietarios del Sector.
- Los beneficios que se obtengan por la venta de parcelas urbanizadas integrantes del Sector.

Igualmente, el Ayuntamiento de Lorca cuenta, independientemente y en la proporción que le corresponde por su porcentaje de participación en el Sector, con medios económicos en cuantía suficiente para cubrir los costes de urbanización del Sector que le pudieran corresponder en su caso.

#### **5.5 BENEFICIOS QUE SE SOLICITAN**

Los propietarios del Sector que promueven este P.P., hasta ahora integrados en la sociedad civil constituida con tal motivo, como embrión de la futura Junta de Compensación, solicitan los beneficios de todo tipo que puedan corresponderles conforme a la legislación vigente.

Lorca, marzo de 2005 - octubre de 2008

Los técnicos redactores:

Juan Manuel Millán Sánchez-Jáuregui  
Ingeniero Industrial

Luis Roberto Gutiérrez Tordesillas  
Ingeniero Industrial

Simón Ángel Ros Perán  
Arquitecto



## 6 ANEXO II A LA MEMORIA

### 6.1 JUSTIFICACIÓN

De conformidad con lo establecido en el art. 58.3 del R.P., se redacta el presente Anexo II a la Memoria del P.P., que contiene una síntesis de la misma acompañada de cuadros de características sobre superficies, módulos, usos cuantificados, edificabilidad y demás aspectos relevantes.

### 6.2 SUPERFICIES

La medición real del Sector, excluidos los S.G., una vez ajustados sus bordes a la situación real y a la cartografía actualizada del territorio, según se recoge en la Modificación puntual del P.G.M.O., que se tramita simultáneamente a este P.P., arroja una superficie de 1.248.044,39 m<sup>2</sup>. La superficie total del Sector, incluidos los 186.190 m<sup>2</sup> de S.G., es de 1.434.234,39 m<sup>2</sup>.

Los terrenos ocupados por la parte del embalse propiedad de la Comunidad de Regantes, que quedaban dentro de la delimitación del Sector en la anterior Ficha, han quedado ahora excluidos del mismo, según recoge la referida Modificación puntual del P.G.M.O.

Así, la superficie del Sector que se ordena, una vez descontada la superficie ocupada por los terrenos del embalse de la Comunidad de Regantes, es de 1.248.044,39 m<sup>2</sup>.

Todo lo anterior se refleja en el siguiente cuadro:

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES DEL SECTOR "2-I SERRATA"			
S-1	Superficie total del Sector (incluidos S.G.)		1.434.234,39 m <sup>2</sup>
S-2	Superficie Sistemas Generales (S.G.)		186.190,00 m <sup>2</sup>
S-3	Superficie del Sector (excluidos S.G.)	(S1 – S2)	1.248.044,39 m <sup>2</sup>
S-4	Superficie que se ordena	(S3 = S4)	1.248.044,39 m <sup>2</sup>
S-5	Superficie a efectos de aprovechamiento	(S1 = S5)	1.434.234,39 m <sup>2</sup>

### 6.3 ZONIFICACION

En la ordenación de este P.P. se han definido las siguientes zonas de normativa homogénea, a las que les son aplicables las correspondientes ordenanzas particulares:

- Ordenanza I: Zona Industrial de industria grande en edificación aislada  
 Ordenanza II: Zona Industrial de industria mediana en edificación adosada  
 Ordenanza III: Zona Verde



**VISADO** 30/10/2008  
 Normal 122494/18161  
 Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG  
 Visado Telemático  
 Autores: SIMON ANGEL ROS PERAN

Ordenanza IV:	Zona Verde de Protección de Línea eléctrica
Ordenanza V:	Zona Equipamiento
Ordenanza VI:	Zona Viales (calzadas, aceras y aparcamientos)
Ordenanza VII:	Zona Servicios del polígono (CT'S)

## 6.4 CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACION

Se reproduce a continuación el cuadro resumen de la ordenación, que contiene la zonificación y las superficies diferenciadas por usos y manzanas.

<b>Según Plan General (Modificación puntual)</b>	
Superficie del sector	1.434.234,39 m2
Superficie S.G.	186.190,00 m2
Superficie excluidos S.G.	1.248.044,39 m2

<b>Necesidades según la L.S.R.M. (Sup. Sector: 1.248.044,39m2)</b>	
Equipamientos	62.402,22 m2
Zonas Verdes	124.804,44 m2
Plazas de aparcamiento	3.227,03 Uds

<b>Mediciones sobre plano</b>			
<b>SECTOR</b>		<b>1.248.044,39</b> m2	<b>100,000%</b>
SISTEMAS GENERALES SG-L2		<b>186.190,00</b> m2	
SECTOR+SG		<b>1.434.234,39</b> m2	
ZONAS VERDES	ZV-01	7.046,89 m2	
	ZV-02	3.371,69 m2	
	ZV-03	51.386,09 m2	
	ZV-04	26.022,60 m2	
	ZV-05	2.175,00 m2	
	ZV-06	2.549,16 m2	
	ZV-07	2.549,16 m2	
	ZV-08	8.143,75 m2	
	ZV-09	3.206,16 m2	
	ZV-10	7.402,60 m2	
	ZV-11	11.005,76 m2	
		<b>124.858,84</b> m2	<b>10,004%</b>
ZONAS VERDES PROTECCION DE LINEA	ZVPL-1	3.276,18 m2	
	ZVPL-2	7.853,67 m2	
	ZVPL-3	40.297,06 m2	
	ZVPL-4	2.965,97 m2	
		<b>54.392,88</b> m2	<b>4,358%</b>
ZONAS VERDES NO COMPUTABLES	ZVNC-1	171,62 m2	
	ZVNC-2	1.255,11 m2	
	ZVNC-3	2.036,79 m2	
		<b>3.463,52</b> m2	<b>0,278%</b>
EQUIPAMIENTOS	EQ-01	7.410,84 m2	
	EQ-02	25.038,55 m2	
	EQ-03	6.854,85 m2	
	EQ-04	23.294,55 m2	
		<b>62.598,78</b> m2	<b>5,016%</b>
MANZANA USO INDUSTRIAL	A	21.416,75 m2	
	B	25.901,45 m2	
	C	25.684,47 m2	
	D	25.788,04 m2	
	E	15.774,05 m2	
	F	129.663,61 m2	



**VISADO**  
Normal

30/10/2008  
122494/18161

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG

Visado Telemático

Autores: SIMON ANGEL ROS PERAN

**JUAN MANUEL MILLÁN SÁNCHEZ-JAUREGUI Y LUIS ROBERTO GUTIÉRREZ TORDESILLAS - INGENIEROS INDUSTRIALES**  
**SIMÓN ÁNGEL ROS PERÁN - ARQUITECTO**

	G	126.346,20 m2	
	H	99.319,38 m2	
	I	58.918,20 m2	
	J	59.041,92 m2	
	K	26.543,29 m2	
	L	33.148,48 m2	
	M	18.459,32 m2	
	N	20.867,51 m2	
	O	80.153,90 m2	
	P	8.299,67 m2	
	Q	25.778,78 m2	
		<b>801.105,02 m2</b>	<b>64,189%</b>
CT'S EN RED VIARIA (CT-5,CT-6, CT-12 Y CT-14)		<b>121,70 m2</b>	<b>0,010%</b>
CT'S EN PARCELAS (CT-2, CT-4, CT-7, CT-8, CT-9, CT-10, CT-11 Y CT-13)		<b>220,71 m2</b>	<b>0,018%</b>
CT'S EN Z.V. (CT-1, CT-3 y CMR)		<b>115,38 m2</b>	<b>0,009%</b>
VIALES (EXCLUIDOS CT-5, CT-6 y CT-12)		<b>201.167,56 m2</b>	<b>16,119%</b>
			<b>100,000%</b>

## 6.5 EDIFICABILIDAD DEL SECTOR

De conformidad con lo justificado en la Memoria, la edificabilidad máxima del Sector es el resultado de aplicar el aprovechamiento de referencia establecido por el P.G.M.O. de Lorca, 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, a la superficie total del Sector, la que hemos denominado "S-5" = "S-1".

Así, la edificabilidad máxima del Sector es:

$$1.434.234,39 \text{ m}^2 \times 0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 645.405,48 \text{ m}^2 \text{ (techo)}$$

## 6.6 PARCELARIO, SUPERFICIES, ORDENANZAS Y EDIFICABILIDAD

Se reproducen a continuación los cuadros parcelarios de la ordenación para cada una de las zonas y usos definidos en el P.P., indicando la ordenanza que les afecta, la superficie de la parcela y la edificabilidad máxima asignada.

PARCELARIO DE USO INDUSTRIAL				
USO INDUSTRIAL	PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup>
MANZANA A	A-01	I	21.416,75	17.253,33
			<b>21.416,75</b>	<b>17.253,33</b>
MANZANA B	B-01	I	22.365,53	18.017,67
	B-02	I	3.535,92	2.848,54
			<b>25.901,45</b>	<b>20.866,21</b>
MANZANA C	C-01	II	2.088,00	1.682,09
	C-02	II	1.044,00	841,05
	C-03	II	1.044,00	841,05
	C-04	II	1.044,00	841,05
	C-05	II	1.044,00	841,05
	C-06	II	1.044,00	841,05
	C-07	II	1.044,00	841,05
	C-08	II	1.044,00	841,05
	C-09	II	1.044,00	841,05
	C-10	II	1.044,00	841,05

**VISADO**  
Normal

30/10/2008  
122494/18161

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG  
Visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia  
Autores: SIMÓN ÁNGEL ROS PERÁN

JUAN MANUEL MILLÁN SÁNCHEZ-JAUREGUI Y LUIS ROBERTO GUTIÉRREZ TORDESILLAS - INGENIEROS INDUSTRIALES  
SIMÓN ÁNGEL ROS PERÁN – ARQUITECTO

PARCELARIO DE USO INDUSTRIAL				
USO INDUSTRIAL	PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup>
	C-11	II	1.410,00	1.135,90
	C-12	II	2.088,00	1.682,09
	C-13	II	1.044,00	841,05
	C-14	II	1.044,00	841,05
	C-15	II	1.044,00	841,05
	C-16	II	1.044,00	841,05
	C-17	II	1.044,00	841,05
	C-18	II	1.044,00	841,05
	C-19	II	1.044,00	841,05
	C-20	II	1.044,00	841,05
	C-21	II	1.044,00	841,05
	C-22	II	1.306,47	1.052,49
			<b>25.684,47</b>	<b>20.691,47</b>
MANZANA D	D-01	II	2.088,00	1.682,09
	D-02	II	1.044,00	841,05
	D-03	II	1.044,00	852,95
	D-04	II	1.044,00	852,95
	D-05	II	1.044,00	852,95
	D-06	II	1.044,00	852,95
	D-07	II	1.044,00	852,95
	D-08	II	1.044,00	852,95
	D-09	II	1.044,00	852,95
	D-10	II	1.044,00	852,95
	D-11	II	1.410,02	1.135,91
	D-12	II	2.088,00	1.682,09
	D-13	II	1.044,00	852,95
	D-14	II	1.044,00	852,95
	D-15	II	1.044,00	852,95
	D-16	II	1.044,00	852,95
	D-17	II	1.044,00	852,95
	D-18	II	1.044,00	852,95
	D-19	II	1.044,00	852,95
	D-20	II	1.044,00	852,95
	D-21	II	1.044,00	852,95
	D-22	II	1.410,02	1.135,91
			<b>25.788,04</b>	<b>20.977,20</b>
MANZANA E	E-01	I	3.537,02	2.849,42
	E-02	I	2.900,00	2.336,24
	E-03	I	2.900,00	2.336,24
	E-04	I	2.900,00	2.336,24
	E-05	I	3.537,03	2.849,43
			<b>15.774,05</b>	<b>12.707,57</b>
MANZANA F	F-01	I	5.301,30	4.270,73
	F-02	I	4.706,05	3.791,19
	F-03	I	3.937,50	3.172,05
	F-04	I	12.362,16	9.958,96
	F-05	I	3.937,50	3.172,05
	F-06	I	3.937,50	3.172,05
	F-07	I	3.937,50	3.172,05
	F-08	I	3.937,50	3.172,05
	F-09	I	3.937,50	3.172,05
	F-10	I	3.937,50	3.172,05
	F-11	I	3.937,50	3.172,05
	F-12	I	3.937,50	3.172,05
	F-13	I	3.937,50	3.172,05
	F-14	I	3.937,50	3.172,05
	F-15	I	3.937,50	3.172,05
	F-16	I	3.937,50	3.172,05
	F-17	I	3.937,50	3.172,05
	F-18	I	3.937,50	3.172,05

**VISADO**  
Norma  
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia  
Autor: SIMÓN ÁNGEL ROS PERÁN

30/10/2008  
122494/18161  
SRG

JUAN MANUEL MILLÁN SÁNCHEZ-JAUREGUI Y LUIS ROBERTO GUTIÉRREZ TORDESILLAS - INGENIEROS INDUSTRIALES  
SIMÓN ÁNGEL ROS PERÁN – ARQUITECTO

PARCELARIO DE USO INDUSTRIAL				
USO INDUSTRIAL	PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup>
	F-19	I	3.937,50	3.172,05
	F-20	I	3.937,50	3.172,05
	F-21	I	3.937,50	3.172,05
	F-22	I	3.937,50	3.172,05
	F-23	I	3.937,50	3.172,05
	F-24	I	3.937,50	3.172,05
	F-25	I	3.937,50	3.172,05
	F-26	I	3.937,50	3.172,05
	F-27	I	3.937,50	3.172,05
	F-28	I	3.937,50	3.172,05
	F-29	I	3.937,50	3.172,05
F-30	I	4.919,10	3.962,83	
			<b>129.663,61</b>	<b>108.396,94</b>
MANZANA G	G-01	I	4.774,05	3.845,97
	G-02	I	4.875,00	3.927,30
	G-03	I	4.875,00	3.927,30
	G-04	I	4.875,00	3.927,30
	G-05	I	4.875,00	3.927,30
	G-06	I	4.875,00	3.927,30
	G-07	I	4.875,00	3.927,30
	G-08	I	4.875,00	3.927,30
	G-09	I	4.875,00	3.927,30
	G-10	I	4.875,00	3.927,30
	G-11	I	4.875,00	3.927,30
	G-12	I	4.875,00	3.927,30
	G-13	I	4.774,05	3.845,97
	G-14	I	4.774,05	3.845,97
	G-15	I	4.875,00	3.927,30
	G-16	I	4.875,00	3.927,30
	G-17	I	4.875,00	3.927,30
	G-18	I	4.875,00	3.927,30
	G-19	I	4.875,00	3.927,30
	G-20	I	4.875,00	3.927,30
	G-21	I	4.875,00	3.927,30
	G-22	I	4.875,00	3.927,30
	G-23	I	4.875,00	3.927,30
	G-24	I	4.875,00	3.927,30
	G-25	I	4.875,00	3.927,30
	G-26	I	4.774,05	3.845,97
			<b>126.346,20</b>	<b>101.784,48</b>
MANZANA H	H-01	I	3.619,38	2.915,77
	H-02	I	2.900,00	2.336,24
	H-03	I	2.900,00	2.336,24
	H-04	I	2.900,00	2.336,24
	H-05	I	2.900,00	2.336,24
	H-06	I	2.900,00	2.336,24
	H-07	I	2.900,00	2.336,24
	H-08	I	2.900,00	2.336,24
	H-09	I	2.900,00	2.336,24
	H-10	I	2.900,00	2.336,24
	H-11	I	2.900,00	2.336,24
	H-12	I	2.900,00	2.336,24
	H-13	I	2.900,00	2.336,24
	H-14	I	2.900,00	2.336,24
	H-15	I	2.900,00	2.336,24
	H-16	I	2.900,00	2.336,24
	H-17	I	2.900,00	2.336,24
	H-18	I	2.900,00	2.336,24
	H-19	I	2.900,00	2.336,24
	H-20	I	2.900,00	2.336,24

**VISADO**  
Normal

Visado telemático  
Autores: SIMON ANGEL ROS PERAN

30/10/2008  
122494/18161

SRG

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia

JUAN MANUEL MILLÁN SÁNCHEZ-JAUREGUI Y LUIS ROBERTO GUTIÉRREZ TORDESILLAS - INGENIEROS INDUSTRIALES  
SIMÓN ÁNGEL ROS PERÁN – ARQUITECTO

PARCELARIO DE USO INDUSTRIAL				
USO INDUSTRIAL	PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup>
	H-21	I	2.900,00	2.336,24
	H-22	I	2.900,00	2.336,24
	H-23	I	2.900,00	2.336,24
	H-24	I	2.900,00	2.336,24
	H-25	I	2.900,00	2.336,24
	H-26	I	2.900,00	2.336,24
	H-27	I	2.900,00	2.336,24
	H-28	I	2.900,00	2.336,24
	H-29	I	2.900,00	2.336,24
	H-30	I	2.900,00	2.336,24
	H-31	I	2.900,00	2.336,24
	H-32	I	2.900,00	2.336,24
	H-33	I	2.900,00	2.336,24
	H-34	I	2.900,00	2.336,24
			<b>99.319,38</b>	<b>80.011,69</b>
MANZANA I	I-01	II	1.696,21	1.366,48
	I-02	II	1.044,00	841,05
	I-03	II	1.044,00	841,05
	I-04	II	1.044,00	841,05
	I-05	II	1.044,00	841,05
	I-06	II	1.044,00	841,05
	I-07	II	1.044,00	841,05
	I-08	II	1.044,00	841,05
	I-09	II	1.044,00	841,05
	I-10	II	1.044,00	841,05
	I-11	II	1.044,00	841,05
	I-12	II	1.044,00	841,05
	I-13	II	1.044,00	841,05
	I-14	II	1.038,79	836,85
	I-15	II	1.038,79	836,85
	I-16	II	1.044,00	841,05
	I-17	II	1.044,00	841,05
	I-18	II	1.044,00	841,05
	I-19	II	1.044,00	841,05
	I-20	II	1.044,00	841,05
	I-21	II	1.044,00	841,05
	I-22	II	1.044,00	841,05
	I-23	II	1.044,00	841,05
	I-24	II	1.044,00	841,05
	I-25	II	1.044,00	841,05
	I-26	II	1.044,00	841,05
	I-27	II	1.705,51	1.373,96
	I-28	II	1.602,07	1.290,61
	I-29	II	1.044,00	841,05
	I-30	II	1.044,00	841,05
	I-31	II	1.044,00	841,05
	I-32	II	1.044,00	841,05
	I-33	II	1.044,00	841,05
	I-34	II	1.044,00	841,05
	I-35	II	1.044,00	841,05
	I-36	II	1.044,00	841,05
	I-37	II	1.044,00	841,05
	I-38	II	1.044,00	841,05
	I-39	II	1.044,00	841,05
	I-40	II	1.044,00	841,05
	I-41	II	1.055,57	848,76
	I-42	II	1.053,57	846,76
	I-43	II	1.044,00	841,05
	I-44	II	1.044,00	841,05
	I-45	II	1.044,00	841,05

30/10/2008  
122494/18161  
SRG

**VISADO**  
Normal

Visado por: Colegionarios de Murcia  
Autógrafos: SIMÓN ÁNGEL ROS PERÁN

JUAN MANUEL MILLÁN SÁNCHEZ-JAUREGUI Y LUIS ROBERTO GUTIÉRREZ TORDESILLAS - INGENIEROS INDUSTRIALES  
SIMÓN ÁNGEL ROS PERÁN – ARQUITECTO

PARCELARIO DE USO INDUSTRIAL				
USO INDUSTRIAL	PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup>
	I-46	II	1.044,00	841,05
	I-47	II	1.044,00	841,05
	I-48	II	1.044,00	841,05
	I-49	II	1.044,00	841,05
	I-50	II	1.044,00	841,05
	I-51	II	1.044,00	841,05
	I-52	II	1.044,00	841,05
	I-53	II	1.044,00	841,05
	I-54	II	1.705,69	1.374,10
			<b>58.918,20</b>	<b>47.464,67</b>
MANZANA J	J-01	II	1.705,79	1.374,18
	J-02	II	1.044,00	841,05
	J-03	II	1.044,00	841,05
	J-04	II	1.044,00	841,05
	J-05	II	1.044,00	841,05
	J-06	II	1.044,00	841,05
	J-07	II	1.044,00	841,05
	J-08	II	1.044,00	841,05
	J-09	II	1.044,00	841,05
	J-10	II	1.044,00	841,05
	J-11	II	1.044,00	841,05
	J-12	II	1.044,00	841,05
	J-13	II	1.044,00	841,05
	J-14	II	1.044,00	841,05
	J-15	II	1.044,00	841,05
	J-16	II	1.044,00	841,05
	J-17	II	1.044,00	841,05
	J-18	II	1.044,00	841,05
	J-19	II	1.044,00	841,05
	J-20	II	1.044,00	841,05
	J-21	II	1.044,00	841,05
	J-22	II	1.044,00	841,05
	J-23	II	1.044,00	841,05
	J-24	II	1.044,00	841,05
	J-25	II	1.044,00	841,05
	J-26	II	1.044,00	841,05
	J-27	II	1.715,09	1.381,68
	J-28	II	1.705,79	1.374,18
	J-29	II	1.044,00	841,05
	J-30	II	1.044,00	841,05
	J-31	II	1.044,00	841,05
	J-32	II	1.044,00	841,05
J-33	II	1.044,00	841,05	
J-34	II	1.044,00	841,05	
J-35	II	1.044,00	841,05	
J-36	II	1.044,00	841,05	
J-37	II	1.044,00	841,05	
J-38	II	1.044,00	841,05	
J-39	II	1.044,00	841,05	
J-40	II	1.044,00	841,05	
J-41	II	1.044,00	841,05	
J-42	II	1.044,00	841,05	
J-43	II	1.044,00	841,05	
J-44	II	1.044,00	841,05	
J-45	II	1.044,00	841,05	
J-46	II	1.044,00	841,05	
J-47	II	1.044,00	841,05	
J-48	II	1.044,00	841,05	
J-49	II	1.044,00	841,05	
J-50	II	1.044,00	841,05	

30/10/2008  
122494/18161  
SRG

**VISADO**  
Normal

Visado por: Colegios Oficiales de Arquitectos de Murcia  
Autor: SIMÓN ÁNGEL ROS PERÁN

JUAN MANUEL MILLÁN SÁNCHEZ-JAUREGUI Y LUIS ROBERTO GUTIÉRREZ TORDESILLAS - INGENIEROS INDUSTRIALES  
SIMÓN ÁNGEL ROS PERÁN – ARQUITECTO

PARCELARIO DE USO INDUSTRIAL				
USO INDUSTRIAL	PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup>
	J-51	II	1.044,00	841,05
	J-52	II	1.044,00	841,05
	J-53	II	1.044,00	841,05
	J-54	II	1.715,26	1.381,81
			<b>59.041,92</b>	<b>47.564,35</b>
MANZANA K	K-01	I	7.350,80	5.921,80
	K-02	I	6.651,65	5.358,57
	K-03	I	4.141,65	3.336,51
	K-04	I	4.270,54	3.440,35
	K-05	I	4.128,65	3.326,04
		<b>26.543,29</b>	<b>21.383,27</b>	
MANZANA L	L-01	I	2.774,63	2.236,85
	L-02	I	2.807,82	2.265,20
	L-03	I	2.727,07	2.198,54
	L-04	I	2.788,81	2.248,28
	L-05	I	2.669,45	2.152,12
	L-06	I	2.788,81	2.248,28
	L-07	I	2.630,75	2.120,94
	L-08	I	2.788,81	2.248,28
	L-09	I	2.592,61	2.090,22
	L-10	I	2.788,81	2.248,28
	L-11	I	2.768,15	2.231,63
	L-12	I	3.024,07	2.437,80
		<b>33.148,48</b>	<b>26.726,42</b>	
MANZANA M	M-01	I	4.640,84	3.738,66
	M-02	I	4.586,52	3.694,90
	M-03	I	4.587,03	3.695,31
	M-04	I	4.644,93	3.741,96
		<b>18.459,32</b>	<b>14.870,83</b>	
MANZANA N	N-01	I	3.915,27	3.154,14
	N-02	I	4.238,06	3.414,18
	N-03	I	4.238,06	3.414,18
	N-04	I	4.238,06	3.414,18
	N-05	I	4.238,06	3.414,18
		<b>20.867,51</b>	<b>16.810,86</b>	
MANZANA O	O-01	I	80.153,90	64.571,98
		<b>80.153,90</b>	<b>64.571,98</b>	
MANZANA P	P-01	III	8.299,67	6.686,21
		<b>8.299,67</b>	<b>6.686,21</b>	
MANZANA Q	Q-01	I	4.491,17	3.618,09
	Q-02	II	4.000,00	3.222,40
	Q-03	II	4.000,00	3.222,40
	Q-04	II	4.000,00	3.222,40
	Q-05	II	4.000,00	3.222,40
	Q-06	II	5.287,61	4.259,70
		<b>25.778,78</b>	<b>20.767,39</b>	
<b>TOTAL MANZANAS USO INDUSTRIAL</b>			<b>801.105,03</b>	<b>645.392,64</b>

PARCELARIO DE ZONAS VERDES			
ZONAS VERDES (excluidos CT's)	PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE
	ZV-01	III	7.046,89 m <sup>2</sup>
	ZV-02	III	3.371,69 m <sup>2</sup>
	ZV-03	III	51.386,09 m <sup>2</sup>
	ZV-04	III	26.022,60 m <sup>2</sup>
	ZV-05	III	2.549,16 m <sup>2</sup>
	ZV-06	III	2.549,16 m <sup>2</sup>
	ZV-07	III	8.149,76 m <sup>2</sup>
	ZV-08	III	8.149,76 m <sup>2</sup>



**VISADO**  
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia

30/10/2008  
122494/18161  
SRG

Autores: SIMON ANGEL ROS PERAN

JUAN MANUEL MILLÁN SÁNCHEZ-JAUREGUI Y LUIS ROBERTO GUTIÉRREZ TORDESILLAS - INGENIEROS INDUSTRIALES  
SIMÓN ÁNGEL ROS PERÁN – ARQUITECTO

	ZV-09	III	3.206,16 m <sup>2</sup>
	ZV-10	III	7.402,60 m <sup>2</sup>
	ZV-11	III	11.005,76 m <sup>2</sup>
			<b>124.858,84 m<sup>2</sup></b>

PARCELARIO DE ZONAS VERDES NO COMPUTABLES			
	PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE
ZONAS VERDES NO COMPUTABLES	ZVNC-1	III	171,62 m <sup>2</sup>
	ZVNC-2	III	1.255,11 m <sup>2</sup>
	ZVNC-2	III	2.036,79 m <sup>2</sup>
			<b>3.463,52 m<sup>2</sup></b>

PARCELARIO DE ZONAS VERDES PROTECCION DE LINEA			
	PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE
ZONAS VERDES PROTECCION DE LINEA ELECTRICA	ZVPL-1	IV	3.276,18 m <sup>2</sup>
	ZVPL-2	IV	7.853,67 m <sup>2</sup>
	ZVPL-3	IV	40.297,06 m <sup>2</sup>
	ZVPL-4	IV	2.965,97 m <sup>2</sup>
			<b>54.392,88 m<sup>2</sup></b>

PARCELARIO DE EQUIPAMIENTOS			
	PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE
EQUIPAMIENTOS	EQ-01	V	7.410,83 m <sup>2</sup>
	EQ-02	V	25.038,55 m <sup>2</sup>
	EQ-03	V	6.854,85 m <sup>2</sup>
	EQ-03	V	23.294,55 m <sup>2</sup>
			<b>62.598,78 m<sup>2</sup></b>

PARCELARIO DE EQUIPAMIENTOS DE INFRAESTRUCTURAS (CT,s)			
	PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE
EQUIPAMIENTOS DE INFRAESTRUCTURAS (C.T. 's)	CT-1	VII	27,31 m <sup>2</sup>
	CT-2	VII	27,31 m <sup>2</sup>
	CT-3	VII	27,31 m <sup>2</sup>
	CT-4	VII	27,31 m <sup>2</sup>
	CT-5	VII	40,70 m <sup>2</sup>
	CT-6	VII	40,50 m <sup>2</sup>
	CT-7	VII	27,31 m <sup>2</sup>
	CT-8	VII	27,31 m <sup>2</sup>
	CT-9	VII	29,54 m <sup>2</sup>
	CT-10	VII	27,31 m <sup>2</sup>
	CT-11	VII	27,31 m <sup>2</sup>
	CT-12	VII	40,50 m <sup>2</sup>
	CT-13	VII	27,31 m <sup>2</sup>
	CT-14	VII	27,37 m <sup>2</sup>
CMR	VII	33,45 m <sup>2</sup>	
			<b>403,17 m<sup>2</sup></b>

PARCELARIO DE VIARIO Y APARCAMIENTOS			
	PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE
VAIALES Y APARCAMIENTOS	UNICA	VI	<b>201.167,56 m<sup>2</sup></b>



**VISADO**  
Normal

30/10/2008  
122494/18161

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG

Visado Telemático

Autores: SIMON ANGEL ROS PERAN

## 6.7 CESIONES AL AYUNTAMIENTO

### 6.7.1 Cesiones obligatorias derivadas de la ordenación

Se reproducen a continuación los cuadros de las parcelas que serán cedidas al Ayuntamiento, en aplicación de la legislación del suelo vigente, justificadas suficientemente en la Memoria de este P.P.

CESION AL AYUNTAMIENTO DE PARCELAS DE ZONAS VERDES			
	PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE
ZONAS VERDES (excluidos CT's)	ZV-01	III	7.046,89 m <sup>2</sup>
	ZV-02	III	3.371,69 m <sup>2</sup>
	ZV-03	III	51.386,09 m <sup>2</sup>
	ZV-04	III	26.022,60 m <sup>2</sup>
	ZV-05	III	2.175,00 m <sup>2</sup>
	ZV-06	III	2.549,16 m <sup>2</sup>
	ZV-07	III	2.549,16 m <sup>2</sup>
	ZV-08	III	8.143,75 m <sup>2</sup>
	ZV-09	III	3.206,16 m <sup>2</sup>
	ZV-10	III	7.402,60 m <sup>2</sup>
	ZV-11	III	11.005,76 m <sup>2</sup>
			<b>124.858,84 m<sup>2</sup></b>

CESION AL AYUNTAMIENTO DE PARCELAS DE ZONAS VERDES NO COMPUTABLES			
	PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE
ZONAS VERDES NO COMPUTABLES	ZVNC-1	III	171,62 m <sup>2</sup>
	ZVNC-2	III	1.255,11 m <sup>2</sup>
	ZVNC-2	III	2.036,79 m <sup>2</sup>
			<b>3.463,52 m<sup>2</sup></b>

CESION AL AYUNTAMIENTO DE PARCELAS DE ZONAS VERDES DE PROTECCION DE LINEA			
	PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE
ZONAS VERDES PROTECCION DE LINEA ELECTRICA	ZVPL-1	IV	3.276,18 m <sup>2</sup>
	ZVPL-2	IV	7.853,67 m <sup>2</sup>
	ZVPL-3	IV	40.297,06 m <sup>2</sup>
	ZVPL-4	IV	2.965,97 m <sup>2</sup>
			<b>54.392,88 m<sup>2</sup></b>

CESION AL AYUNTAMIENTO DE PARCELAS DE EQUIPAMIENTOS			
	PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE
EQUIPAMIENTOS	EQ-01	V	7.410,83 m <sup>2</sup>
	EQ-02	V	25.038,55 m <sup>2</sup>
	EQ-03	V	6.854,85 m <sup>2</sup>
	EQ-03	V	23.294,55 m <sup>2</sup>
			<b>62.598,78 m<sup>2</sup></b>

CESION AL AYUNTAMIENTO DE PARCELAS DE EQUIPAMIENTOS DE INFRAESTRUCTURAS (CT's)			
	PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE
EQUIPAMIENTOS DE INFRAESTRUCTURAS (C.T.'s)	CT-1	VII	27,31 m <sup>2</sup>
	CT-2	VII	27,31 m <sup>2</sup>
	CT-3	VII	27,31 m <sup>2</sup>
	CT-4	VII	27,31 m <sup>2</sup>
	CT-5	VII	27,31 m <sup>2</sup>
	CT-6	VII	40,50 m <sup>2</sup>
	CT-7	VII	27,31 m <sup>2</sup>
	CT-8	VII	27,31 m <sup>2</sup>



**VISADO**

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia

Autores: SIMÓN ÁNGEL ROS PERÁN

30/10/2008  
122494/18161  
SRG

JUAN MANUEL MILLÁN SÁNCHEZ-JAUREGUI Y LUIS ROBERTO GUTIÉRREZ TORDESILLAS - INGENIEROS INDUSTRIALES  
SIMÓN ÁNGEL ROS PERÁN – ARQUITECTO

	CT-9	VII	29,54 m <sup>2</sup>
	CT-10	VII	27,31 m <sup>2</sup>
	CT-11	VII	27,31 m <sup>2</sup>
	CT-12	VII	40,50 m <sup>2</sup>
	CT-13	VII	27,31 m <sup>2</sup>
	CT-14	VII	27,37 m <sup>2</sup>
	CMR	VII	33,45 m <sup>2</sup>
			<b>403,17 m<sup>2</sup></b>

CESION AL AYUNTAMIENTO DE PARCELAS DE VIARIO Y APARCAMIENTOS			
	PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE
VIALES Y APARCAMIENTOS	UNICA	VI	<b>201.167,56 m<sup>2</sup></b>

### 6.7.2 Cesión de terrenos destinados a S.G. adscritos al Sector

Serán de cesión libre y gratuita a favor del Ayuntamiento los terrenos correspondientes al S.G. de espacios libres del municipio adscritos al Sector, dentro del “SG EL-2”, con una superficie total de 186.190 m<sup>2</sup>, en la ubicación determinada por el Ayuntamiento.

### 6.7.3 Cesión de terrenos en que se localice el 10% del aprovechamiento del Sector

Serán de cesión libre y gratuita a favor del Ayuntamiento los terrenos correspondientes a uso industrial, con una superficie total de 80.113,23 m<sup>2</sup>, en la que se podrá materializar una edificabilidad total de 64.540,55 m<sup>2</sup>, equivalente al 10% del aprovechamiento total del Sector. Alternativamente, siempre de común acuerdo con el Ayuntamiento, los propietarios del Sector podrán adquirir dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.

Su ubicación, ó la adquisición de dicho aprovechamiento, se negociará con el Ayuntamiento durante la tramitación administrativa del presente P.P., ó en la posterior elaboración del Proyecto de Reparcelación que lo desarrolle.

En el momento actual parece deducirse, de las negociaciones en curso entre la Agrupación de propietarios promotora del presente P.P. y el Excmo. Ayuntamiento de Lorca, que dicha cesión se materializará en la denominada Manzana “O”, cuyas dimensiones y edificabilidad coinciden sensiblemente con las de la cesión que ha de realizarse.

Lorca, marzo de 2005 - octubre de 2008  
Los técnicos redactores:

Juan Manuel Millán Sánchez-Jáuregui  
Ingeniero Industrial

Luis Roberto Gutiérrez Tordesillas

Simón Ángel Ros Perán  
Arquitecto

	<b>VISADO</b>	30/10/2008
	Normal	122494/18161
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		SRG
Visado Telemático		
Autores: SIMON ANGEL ROS PERAN		

## **CONCLUSIÓN**

### **6.8 JUSTIFICACIÓN**

Con la documentación que antecede y los planos que se acompañan, los técnicos que suscriben dan por terminada la redacción del presente P.P., que desarrolla el Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado denominado Sector “2-I Serrata”, en el término municipal de Lorca, conforme a la vigente Legislación del Suelo y a la Modificación Puntual del P.G.M.O. de Lorca, que se tramita simultáneamente a este P.P.

El presente P.P. ha sido redactado, según el leal saber y entender de los técnicos redactores, de acuerdo con la normativa vigente de ámbito local, provincial, autonómica y nacional.

Lorca, marzo de 2005 - octubre de 2008

Los técnicos redactores:

Juan Manuel Millán Sánchez-Jáuregui  
Ingeniero Industrial

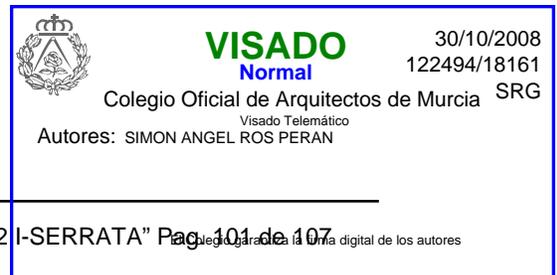
Luis Roberto Gutiérrez Tordesillas  
Ingeniero Industrial

Simón Ángel Ros Perán  
Arquitecto

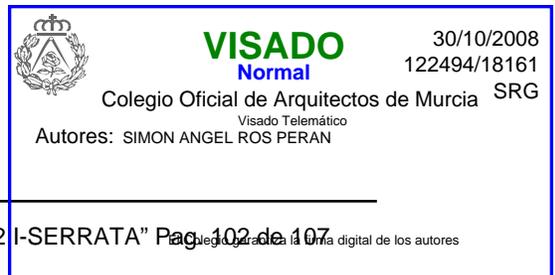


## 7 INFORMES SECTORIALES

### 7.1 FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR, SEGÚN EL P.G.M.O. DE LORCA



## 7.2 IBERDROLA



## 7.3 AGUAS DE LORCA



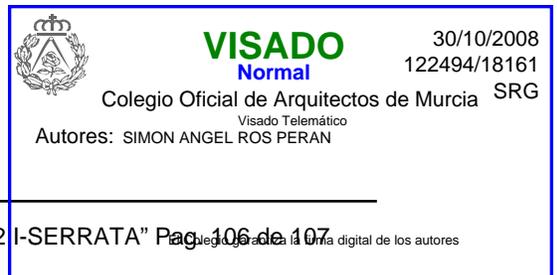
## 7.4 TELEFÓNICA



## 7.5 ONO



## 7.6 GAS MURCIA



## **7.7 DIRECCION GENERAL DE CARRETERAS**

