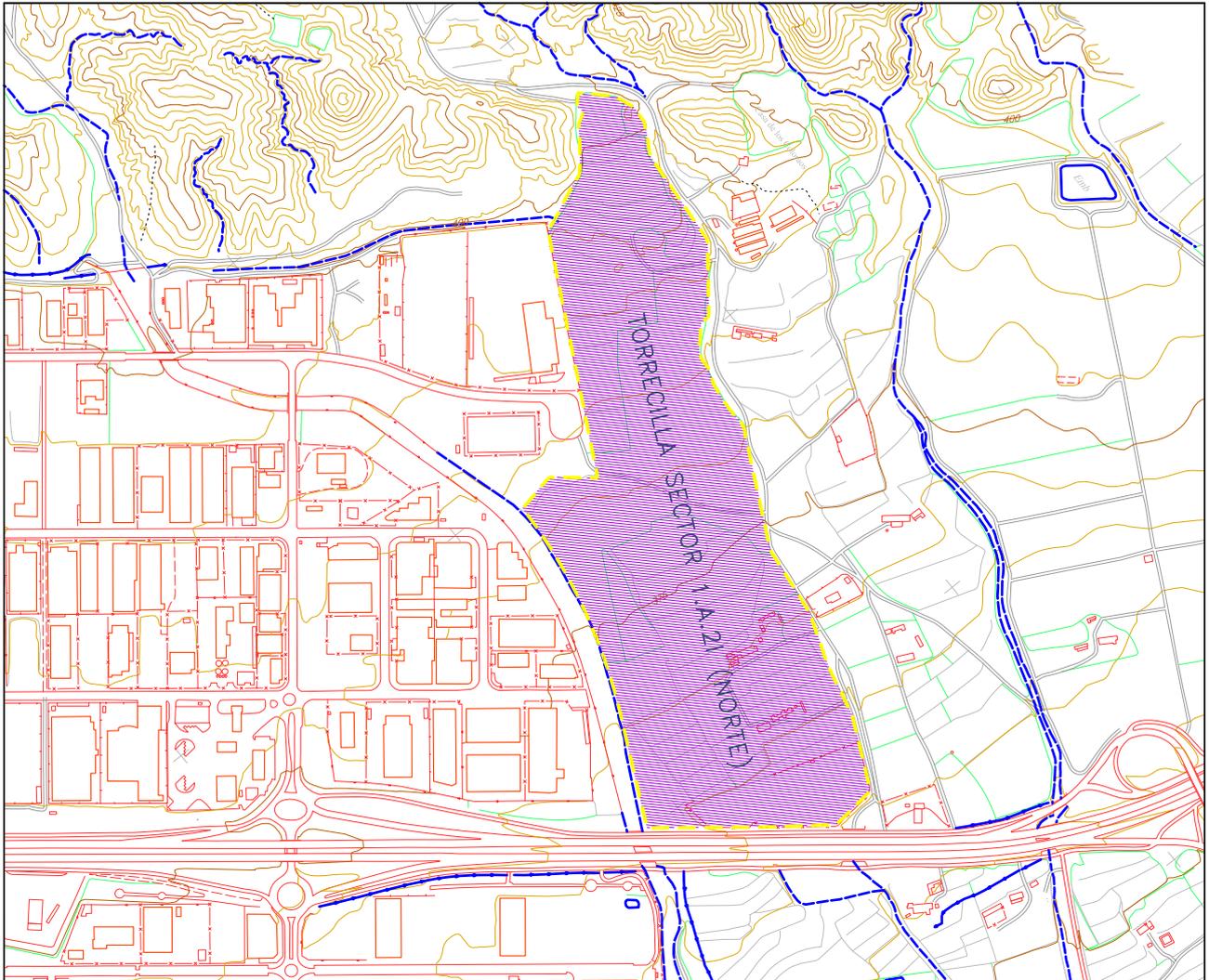


APRELORCA

POLIGONO INDUSTRIAL DE LORCA



PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1.A.2I (NORTE) EN EL POLIGONO INDUSTRIAL DE LORCA

INGENIERO DE CAMINOS AUTOR DEL PROYECTO

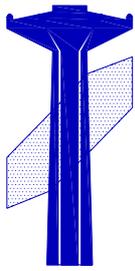
FRANCISCO MARTÍNEZ RAMÍREZ. Colegiado N°19.160



TOMOS I Y II

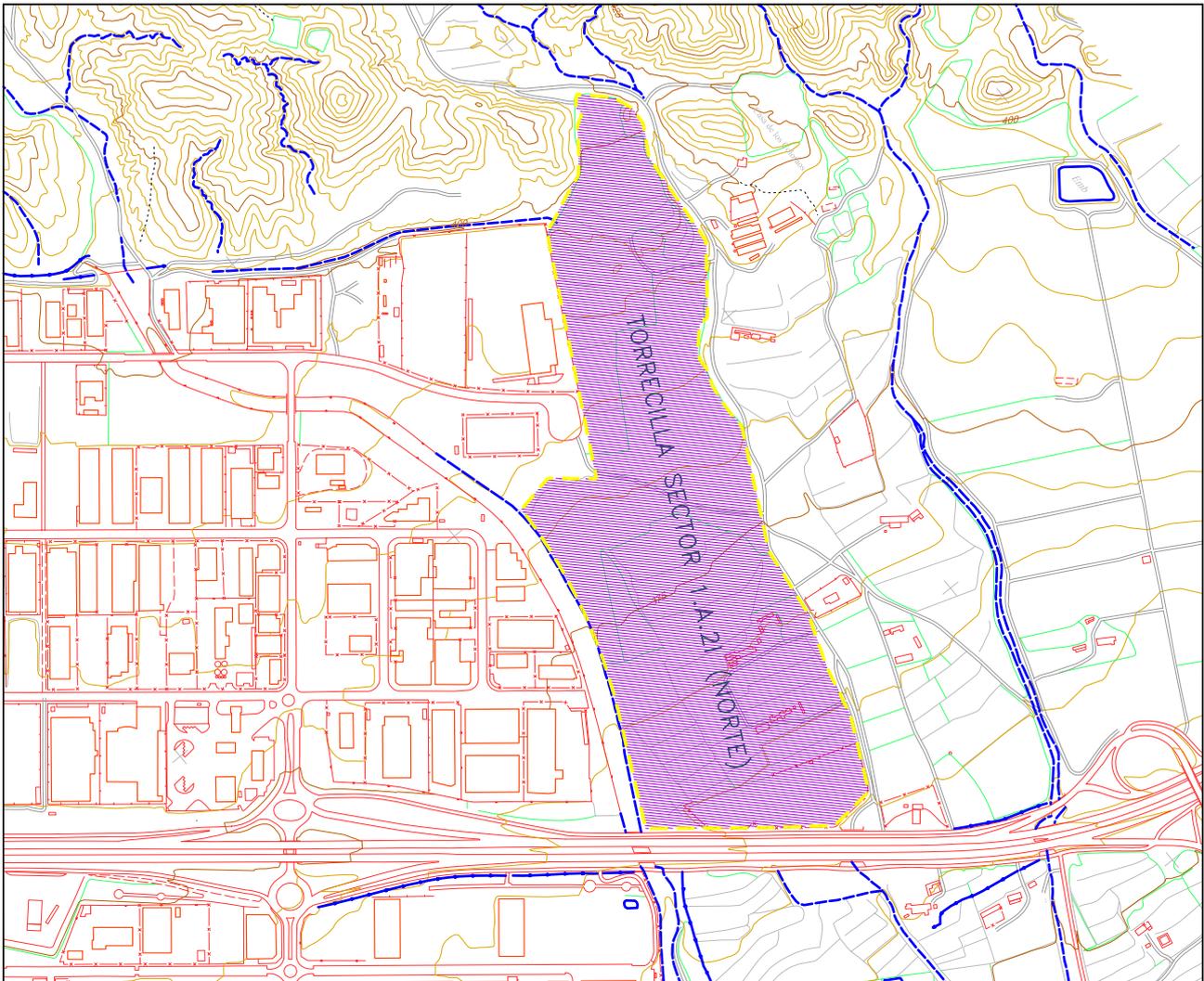
FECHA

JUNIO 2009



APRELORCA

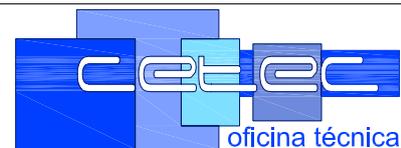
POLIGONO INDUSTRIAL DE LORCA



PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1.A.21 (NORTE) EN EL POLIGONO INDUSTRIAL DE LORCA

INGENIERO DE CAMINOS AUTOR DEL PROYECTO

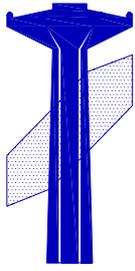
FRANCISCO MARTÍNEZ RAMÍREZ. Colegiado N°19.160



TOMO I . MEMORIA, ORDENANZAS, PLAN DE ETAPAS
Y ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

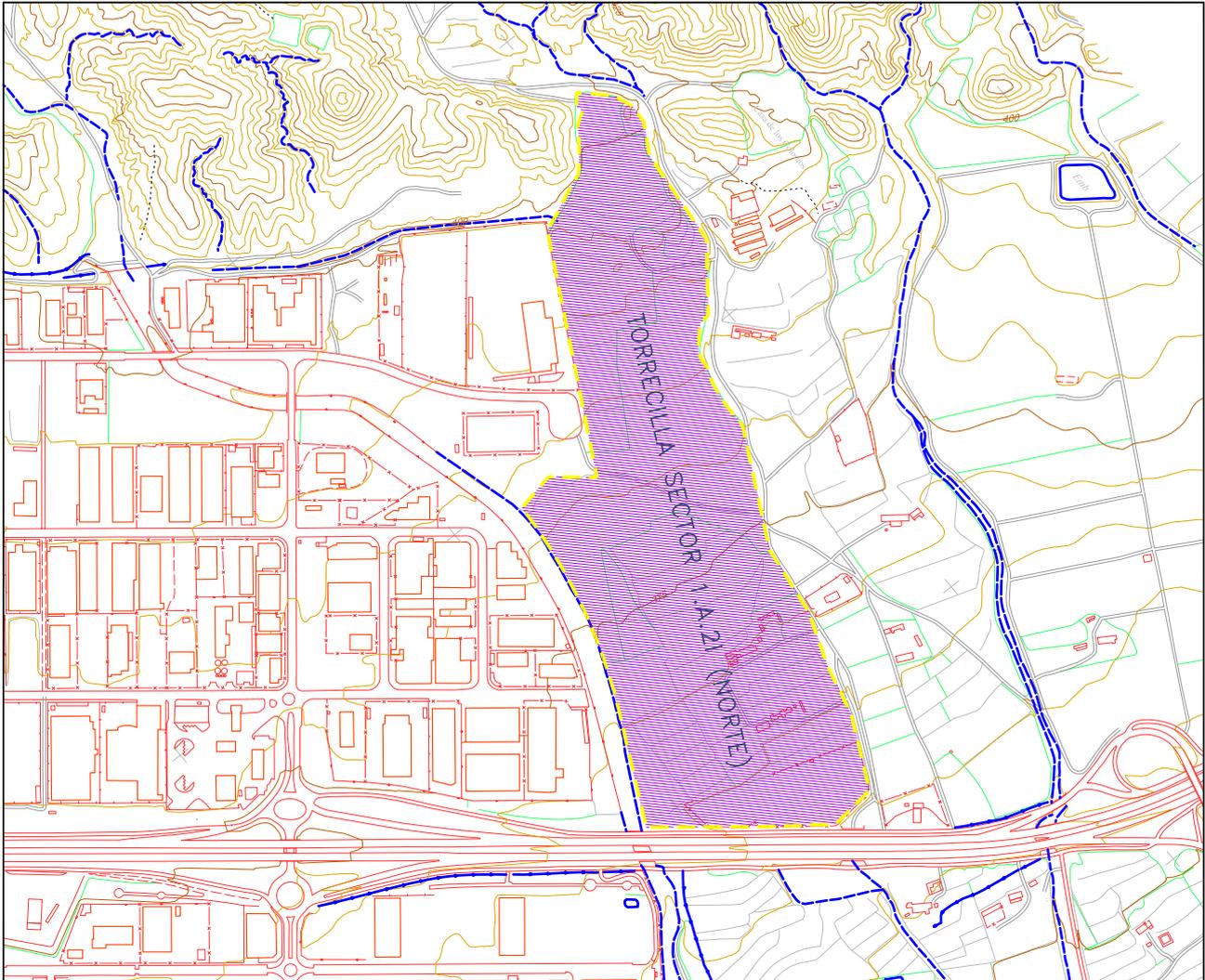
FECHA

JUNIO 2009



APRELORCA

POLIGONO INDUSTRIAL DE LORCA



PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1.A.2I (NORTE) EN EL POLIGONO INDUSTRIAL DE LORCA

INGENIERO DE CAMINOS AUTOR DEL PROYECTO

FRANCISCO MARTÍNEZ RAMÍREZ. Colegiado N°19.160



TOMO II - PLANOS

FECHA

JUNIO 2009



C/. Mayor, 55. Polígono Industrial Camposol
30006 Puente Tocinos – MURCIA
Tel. 968 24 64 12 – 629 66 82 02. Fax: 968 23 32 31
cetec@cetec.es www.cetec.es

DOCUMENTO Nº 1.-
MEMORIA Y ANEJOS A LA MEMORIA

1.1.- MEMORIA

1.1.- MEMORIA

1.1.1.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1.1.1.1.- Antecedentes.

El Excmo. Ayuntamiento de Lorca, ante la creciente demanda de suelo industrial experimentada en su municipio, ha decidido promover una nueva ampliación del Polígono Industrial ejecutado por Saprelorca.

Con fecha 4 de junio de 1999 se firmó un convenio entre Saprelorca y el citado ayuntamiento en el que se contempla y planifica la Ampliación del Polígono Industrial.

Con fecha 8 de Julio de 2005 se aprobó el texto refundido del Plan General Municipal de Ordenación de Lorca, en el que se clasifica como suelo urbano la superficie ocupada por el Polígono Industrial Saprelorca, fases I y II. Como futuras ampliaciones de esta zona industrial se clasifican los terrenos que rodean esta zona urbana como suelo urbanizable Sectorizado. El desarrollo urbanístico de este suelo de ampliación se ha llevado a cabo mediante los planes parciales y proyectos de urbanización de los sectores correspondientes, quedando en la actualidad como urbanizable únicamente la parte norte del sector 1.A.I.

Las Directrices de Ordenación Territorial del Suelo Industrial, aprobadas por el decreto nº 102/2006, de 8 de junio (BORM de 16 de junio de 2006), en art. 33.1d, consideran entre sus propuestas territoriales para el municipio de Lorca, la potenciación del Eje del Guadalentín, concretamente el CAEDI de Lorca- Puerto Lumbreras. Este Complejo de Actividades Económicas, Rotacionales e Infraestructuras comprende los polígonos industriales y suelos calificados, existentes en el área de Saprelorca y las zonas industriales de Puerto Lumbreras, estando incluido el sector objeto de la actuación en la zona III.

1.1.1.2.- Objeto del Plan Parcial de Ordenación

El objeto del presente Plan Parcial es la elaboración de la documentación técnica exigida por la ley y que determina el correspondiente expediente, del sector denominado 1.A.I. según el Plan General de Ordenación Urbana de Lorca. Este documento, tras su aprobación definitiva, otorgará vigencia y legalidad a las actuaciones encaminadas al desarrollo del suelo urbanizable sectorizado en suelo urbano industrial, correspondiente al sector 1.A.I, zona Norte, y que en adelante designaremos simplemente como Sector 1.A.2I.

1.1.1.3.- Características generales del territorio.

1.1.1.3.1.- Situación y linderos

Los terrenos objeto del ordenación por el presente Plan Parcial se encuentran situados junto a la Autovía del Mediterráneo (A-7) a la altura del PK 585

El Sector 1A.2I se encuentra al oeste de la citada Autovía y delimitado por ella misma, sus límites son:

- Norte: Barranco de Borruezo y suelo no urbanizable
- Sur: Suelo urbano industrial y rambla Alta.
- Oeste: Camino público.
- Este: Autovía A-7.

1.1.1.3.2.- Superficie y distribución de la propiedad.

El sector está formado por una superficie sensiblemente rectangular, la cual presenta una longitud media de 1000 m dispuesta perpendicularmente a la Autovía. Su anchura varía entre 200 y 300 m.

La superficie total es de 254.632 m², resultante de la unión de tres parcelas sobre las que se ha concluido el correspondiente proceso de expropiación.

1.1.1.3.3.- Conexiones existentes

La zona delimitada por el presente Plan Parcial se comunica con la vialidad interior del polígono existente, no presentando ningún problema de conexión con los mismos, o con los viales circundantes. La conexión del viario se efectúa al final de las avenidas 1 y 3 del polígono actual, así como una conexión peatonal al final de la avenida 2.

1.1.1.3.4.- Usos del suelo

Los terrenos contenidos en el presente Plan Parcial no tienen en la actualidad ningún uso relevante, estando destinados al cultivo esporádico de especies de secano en su mayoría. Dentro del ámbito de la actuación se encuentran dos casas deshabitadas y algunos corrales fuera de uso. En la parte central de la actuación se encuentra un camino público que cruza la misma de este a oeste. Este camino quedará repuesto por los viales definitivos de la urbanización. Por la parte noroeste del sector cruzan 3 líneas eléctricas de media tensión, que será necesario desviar y soterrar dentro de las obras de urbanización.

1.1.1.4.- Características naturales del territorio

1.1.1.4.1.- Topografía

El recinto de la Actuación lo constituye una explanada con una pendiente del 3.0% aproximadamente en sentido Noroeste- Sureste.

La topografía de los terrenos facilita tanto la evacuación de las aguas residuales y pluviales como la instalación de todas las redes de servicios, ya que su altimetría permite disponer las distintas parcelas sin grandes movimientos de tierras.

El borde superior de los terrenos del sector coincide con el de la 1ª fase del Polígono Industrial, en la cota 400 y el inferior con la margen derecha de la Autovía, en la cota 365.

1.1.1.4.2.- Geología

Desde el punto de vista geológico el terreno en estudio está constituido por materiales pertenecientes al triásico, pernotriásico y al cuaternario. Entre los primeros se encuentran filitas, cuarcitas y conglomerados. El cuaternario es de naturaleza conglomerativa y arcillosa. Se estima que el nivel freático se encuentra a gran profundidad.

El Proyecto de Urbanización incluirá los estudios geotécnicos y geológicos precisos para la determinación de los parámetros constructivos.

1.1.1.4.3.- Climatología

La climatología de la zona es típicamente mediterránea, muy dulcificada por la proximidad de la costa. La pluviosidad determinante de las avenidas es muy escasa, con un acusado mínimo en verano y máximo en primavera, con una gran irregularidad interanual. El índice de Marstonne medio estimado es de 11.3, por lo que se configura la zona como árida.

1.1.1.4.4.- Infraestructuras

Por lo que se refiere a la infraestructura existente, la urbanización de esta actuación se apoyará básicamente en la del Polígono Industrial de Lorca, ya urbanizado, al ser técnicamente posible dado su proximidad y la facilidad de conexión con las redes actuales.

1.1.2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1.2.1.- Planeamiento de Rango superior.

Las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Suelo Industrial de la Región de Murcia, aprobadas por Decreto nº 102/2006 de 8 de junio, en su art. 33.1d, incluye los terrenos objeto del presente Plan Parcial dentro de la reserva Estratégica Regional nº 14. "Espacio entorno al eje de la autovía A-340 y Crecimientos de Saprelorca", CAEDI de Lorca- Pto. Lumbreras, zona III

El texto refundido del Plan General Municipal de Ordenación de Lorca, aprobado el 8 julio de 2005 clasifica los terrenos como suelo Urbanizable sectorizado de uso Industrial.

1.1.2.2.- Ámbito

El Presente Plan Parcial desarrolla el Sector S-1A.2I Norte del citado suelo urbanizable sectorizado, de acuerdo con el Art. 105 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

CARACTERISTICAS DEL SECTOR

Superficie bruta del sector	254.632 m ²
Superficie dominio público	1.406 m ²
Edificabilidad permitida uso industrial	0,60 m ² /m ²
Superficie objeto de ordenación	253.226 m ²
Edificabilidad máxima total	151.936 m ²
Superficie Sistemas Generales	8.835 m ²
Superficie Neta del Sector	244.391 m ²

1.1.2.3.- Aprovechamiento de referencia.

El aprovechamiento de referencia previsto en el P.G.O.U. de Lorca se fija en 0,6 m²/m².

El aprovechamiento se aplica sobre la superficie objeto de ordenación que es de 253.226 m². Este valor se obtiene de descontar, a la superficie bruta del sector, la correspondiente al dominio público del camino que atraviesa el ámbito por su parte central (1.406 m²).

1.1.2.4.-Edificabilidad

El PGMO de Lorca fija para el sector 1 A. 2I unos índices de edificabilidad en función de la tipología de las industrias:

- Industria Nido: $0,90 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Industria Ligera: $0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Industria Aislada: $0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Con la aplicación de estos índices se obtiene un aprovechamiento resultante máximo de $0,488 \text{ m}^2/\text{m}^2$, tal como se desarrolla en el anejo nº 1. Esto excede de la desviación máxima del 10% respecto del aprovechamiento de referencia (art. 106d TRLSRM).

Por tanto, para la asignación de la edificabilidad propia de cada parcela se ha seguido el criterio desarrollado en los sectores correspondientes en fases anteriores, con el fin de conseguir una uniformidad en cuanto a la edificabilidad de las parcelas dentro de una misma zona o sector, ajustando los coeficientes para conseguir un aprovechamiento total cercano al de referencia.

La edificabilidad de las parcelas se fija en función la tipología edificatoria de las mismas. El coeficiente de edificabilidad asignado a cada tipología depende del tipo de construcción permitida.

Se establecen 3 tipos de construcción permitida:

- Construcción adosada..... $1,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Construcción pareada $1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Construcción exenta..... $0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Con la aplicación de estos índices, en el anejo 1 se desarrollan los cálculos del aprovechamiento resultante máximo que es de $0,593 \text{ m}^2/\text{m}^2$, inferior al aprovechamiento de referencia

1.1.2.5.- Objetivos y criterios de la ordenación del territorio.

Los criterios generales seguidos para la ordenación del sector 1A2I Norte han sido los siguientes:

- Crear un suelo industrial urbanizado que permita la implantación de diferentes categorías de industria.
- Organizar una parcelación flexible que con un mínimo de viario permita obtener un precio razonable para las parcelas industriales.
- Dotar al Sector con los correspondientes equipamientos social, deportivo y de espacios libres.

1.1.2.6.- Justificación del cumplimiento de las determinaciones.

1.1.2.6.1.- Sistema de actuación.

El sistema de actuación empleado para la presente actuación urbanística ha sido el de EXPROPIACIÓN, de conformidad con el artículo 191 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

La elección de este sistema se justifica en base a razones de urgencia en la disponibilidad de terrenos urbanos de tipo industrial en el municipio de Lorca.

La administración expropiante es el Excmo. Ayuntamiento de Lorca que ha optado por el procedimiento de tasación conjunta. La condición de urbanizador recae en la sociedad promotora Saprelorca fruto del convenio de Colaboración firmado el 4 de junio de 1999 con el Excmo. Ayuntamiento de Lorca.

1.1.2.6.2.- Reserva para equipamientos.

Los equipamientos previstos en el presente Plan Parcial son los siguientes:

- Espacios públicos libres, compuestos por jardines donde se pueda inscribir una circunferencia de 30 m de diámetro.
- Servicios de interés público y social compuesto por una parcela de equipamiento deportivo o social.
- El número de aparcamientos previstos en los viales de la actuación y zonas de aparcamiento se desglosa en el cuadro siguiente:
 - Aparcamientos vehículos ligeros: 827
 - Aparcamientos para minusválidos: 28
 - Servicios energéticos, compuestos por 5 parcelas de equipamiento energético donde irán ubicados los distintos centros de transformación de energía eléctrica.
 - Servicios de protección contra la contaminación para los que se destinan dos parcelas de equipamiento ambiental.

1.1.2.6.3.- Dotaciones

Las superficies destinadas a equipamientos son las siguientes:

Dotación	Cantidad	% S/Total
Jardines y Recreo	25.270 m ²	10,34 %
Deportivo y social	14.868 m ²	6,08 %
Energética	228 m ²	0,09 %
Ambiental	626 m ²	0,26 %
Aparcamientos	827 Uds	-

1.1.2.6.4.- Determinaciones de las Directrices de Suelo Industrial

En el apartado 1.1.2.7 de esta memoria se describen las determinaciones sobre el diseño de las vías y espacios públicos en las condiciones que indica el artículo 23 de las Directrices de Suelo Industrial.

El artículo de 41.1 de las Directrices de Suelo Industrial indica la necesidad de disponer un 20 % de la superficie del Sector a usos de protección y mejora ambiental. Este aspecto ha sido aclarado en la Resolución de la DGOTC de 13 de Abril de 2007: *"El concepto "usos de mejora ambiental" establecido en su artículo 41.1, ha de ser transpuesto por cada uno de los ayuntamientos a sus Planes Generales. Lo determinado en dicho artículo no implica en ningún caso la necesidad de que un 20 % del sector haya de destinarse necesariamente a Sistema General de Espacios Libres, sino que en caso de que exista esta adscripción se considere incluido en la misma"*.

Por tanto, la mejora ambiental de la zona del sector se llevará a cabo en toda la superficie destinada a espacios libres de dominio y uso público, espacios de protección acústica y ambiental de la autovía A-7, incluidos en el Sistema General de Protección de Viario, y por las zonas verdes de titularidad privada comprendidas en los retranqueos de las parcelas, las cuales suponen un 7,5 % de la superficie total de cada parcela.

- Superficie neta del sector	244.391 m ²
- Superficie mínima para protección y mejora ambiental.....	48.878 m ²
- Superficie destinada a protección y mejora ambiental del sector	
o Espacios libres y jardines públicos	25.270 m ²
o Servidumbre de cauces	6.303 m ²
o Protección Ambiental A-7	7.840m ²
o Espacios verdes privados (7,5 % s/total).....	12.146 m ²
Suma	51.559 m ²

El artículo 42.1 de las Directrices limita la longitud de las fachadas continuas a frentes de carretera a 300 m. La longitud edificable en el frente de carretera de este sector es de 290 m.

En el artículo 26 de las Directrices se indica la necesidad de contemplar reservas de terreno para:

- *Instalación de puntos limpios o ecoparques para recogida selectiva de residuos.*

La entidad de mantenimiento del Polígono actual dispone de una parcela de unos 3.350 m² situada junto a la avenida 2 y la rambla Alta en la que se realizan las operaciones indicadas para los residuos de todas las fases del polígono.

- *Sistema de gestión de aguas residuales*

Se dispone una parcela de equipamiento ambiental de 190 m² situada entre la Avenida 3 y el lindero norte del sector.

- *Vigilancia y control de contaminación de aire y agua*

Se dispone de una parcela de equipamiento ambiental de 436 m², situada junto a la rambla Alta.

En el artículo 29 de la Normativa de este Plan Parcial se incluye el articulado del capítulo III del Decreto nº 48/1998, de 30 de julio sobre protección del medio ambiente frente a ruido en la Región de Murcia, tal como indica el artículo 29 de las Directrices de Suelo Industrial.

1.1.2.6.5.- Determinaciones respecto al medio natural

La dirección de medio natural, en su informe de 24 de marzo de 2009, indica la colindancia de la actuación con la ZEPA "Sierras del Gigante-Pericay, Lomas del

Buitre-Río Luchena y Sierras de la Torrecilla", estimando que no se verá afectada la integridad de este espacio perteneciente a la Red Natura 2000. También cita la colindancia con el consorcio denominado "La Colonia", el cual podría verse afectado por las obras del plan parcial.

Para evitar impactos sobre la citada ZEPA se establece una banda de amortiguación de 100 m de ancho, como mínimo, que servirá para minimizar el impacto global generado por la ejecución del proyecto. En el caso del espacio correspondiente al consorcio La Colonia, esta banda de amortiguación será no inferior a 50 m.

Para dar cumplimiento a estas prescripciones se destina a zonas de espacios libres la parte de la actuación colindante con estos espacios protegidos, creando así una superficie de unos 15.000 m² donde se dará continuidad a los valores ambientales de la zona y asegurando una separación de unos 150 m a la ZEPA y 70 m. al consorcio. La actuaciones en esta zona deberán cumplir lo especificado en el apartado "Normas de protección" del Documento Nº 3 (Ordenanzas Reguladoras) del presente plan parcial.

En el mismo informe de la D.G.M.N. se indica lo obligación de adoptar medidas para evitar los vertidos contaminantes a cauces públicos. En este sentido se ha proyectado la red de saneamiento de tipo separativa, de forma que no halla interferencia entre las aguas residuales procedentes de las industrias y las aguas procedentes de lluvia. La red de aguas residuales se conecta directamente al colector de la EDAR de Lorca, mientras que la red de aguas pluviales vierte a cauces públicos y privados.

También hace referencia el informe a la obligación de establecer medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas por tratarse de una zona sensible para las aves. La ejecución de estas líneas se realizará teniendo en cuenta lo indicado en el apartado "Normas de Protección" de las Ordenanzas Reguladoras

1.1.2.6.6.- Cesión municipal de aprovechamiento lucrativo

Según el artículo 106.1 de la T.R.L.S.R.M., la cesión obligatoria del aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento será del 10 % del aprov. de referencia:

$$\text{Ap. Ref.} = 253.226 * 0,6 = 151.936 \text{ m}^2$$

$$10 \% \text{ Cesión municipal} = 15.194 \text{ m}^2$$

1.1.2.7.- Descripción de la ordenación propuesta

1.1.2.7.1.- Sistema Viario.

La vialidad del Sector, está formada por la prolongación de las Avenidas 1 y 3, las cuales se unen mediante un vial transversal (Calle 6), que recorre prácticamente toda la actuación por el Sur y sirve de unión entre el nuevo sector y el polígono actual. En el extremo este de dicha calle 6 se incorpora una glorieta giratoria que permite el giro completo de un vehículo articulado y sirve para dar acceso a la zona de espacios libres próxima a la autovía A-7. El sistema viario se completa con otras calles paralelas a esta última que materializan un total de 4 manzanas. La sección transversal de estas calles tiene un ancho total de 20 m., distribuidos en 7 m. de calzada, aparcamiento de 2,50 y 5,00 m. y aceras de 3,0 y 2,50 m.

Dividiendo la parcela de equipamiento se dispone una calle peatonal que permite el acceso a la zona de servidumbre de la rambla Alta, y conecta con la Avenida 2 mediante una pasarela peatonal.

La sección transversal de esta calle tiene un ancho de 10 m. y estará pavimentada toda ella.

1.1.2.7.2.- Agua potable

El suministro de agua potable para la presente ampliación se realizará a partir de los depósitos reguladores existentes en el polígono actual. El suministro actual se efectúa desde los depósitos que la Mancomunidad de los Canales del Taibilla dispone en la Torrecilla, mediante una tubería de fundición ϕ 400 que abastece a los depósitos reguladores del polígono industrial, los cuales tienen una capacidad total de 6000 m³. Esta regulación resulta suficiente para las necesidades previstas para el polígono actual y la ampliación.

Cuantificación justificada del incremento de demanda

Características del sector

- Superficie total	255.480 m ²
- Superficie parcelas industriales	162.565 m ²
- Superficie red viario	36.212 m ²
- Superficie espacios libres	25.270 m ²
- Superficie equipamientos	14.868 m ²
- Plan de ejecución	2009 - 2015

Previsión de ocupación anual del sector

- Proyecto de construcción =	4 meses
- Obras de urbanización =	24 meses
- Construcción de naves:	

Para estimar la evolución posible en cuanto al desarrollo de la instalación de industrias en las parcelas, se considera que los 2 primeros años se producirá una ocupación muy superior a la media de toda la zona industrial, debido al asentamiento de una gran industria que tiene previsto ocupar una superficie próxima a las 9,6 Has.

Por tanto se considera un ritmo de edificación de 48.000 m²/año para los 2 primeros años y para el resto unos 16.000 m²/año.

Demanda durante la ejecución

La demanda máxima de agua durante las obras se produce en la fase de movimiento de tierras y corresponde al caudal necesario para la ejecución de terraplenes y de base de zahorras, que supone un consumo medio 60 l/m³. También será necesario realizar riegos antipolvo durante el tiempo que dure la obra.

- Superficie de viales.....	36.000 m ²
- Volumen de terraplenes (2 m ³ /m ²).....	72.900 m ³
- Demanda de agua: 72.000 * 0,06.....	4.320 m ³
- Duración de las obras de M.T.....	120 días
- Riego antipolvo (10 m ³ /h * 3 h * 120 días).....	3600 m ³
- Total demanda m ³ agua	7.920 m ³

Demanda durante el desarrollo de la actividad

Los usos previstos en Plan Parcial para el suelo industrial hacen referencia a:

- Almacenes
- Industrias en general, instalaciones ligadas a la actividad económica, logística y servicios en general.

Para la evolución de la demanda durante el desarrollo de la actividad se emplean las dotaciones indicadas en el anexo 3 de la Orden de 24 de septiembre de 1992, por la que se aprueban las "Instrucciones y recomendaciones técnicas complementarias para la elaboración de planes hidrológicos de cuencas intercomunitarias". En el citado anexo se establece una demanda anual de 4.000

m³/ha. para nuevos polígonos industriales, lo que supone un consumo medio de 11.000 l/Ha-día de suelo industrial.

Por otro lado se disponen de datos estadísticos del consumo de agua potable en el polígono industrial "Saprelorca" durante el año 2008, así como la superficie de suelo industrial que disponen de industrias en funcionamiento, en el mismo periodo:

* consumo agua potable en 2008 151.708 m³

* suelo industrial ocupado en 2008 54,4 Has.

Esto supone un consumo medio anual de 2.790 m³/Has., muy inferior al establecido en el anexo 3.

PREVISIONES DE NECESIDADES DE ABASTECIMIENTO

AÑO	ACTUACION	SUPERFICIE (Has)		CONSUMO DIARIO (m ³ /Ha)		CONSUMO ANUAL (m ³)
		Z. VERDES	INDUSTRIAL	Z. VERDES	INDUSTRIAL	
2009	Viales					8.000,00
2010	Z. Verdes	2,5		20		18.250,00
2011	Industrias	2,5	4,8	20	11	37.522,00
2012	Industrias	2,5	9,6	20	11	56.794,00
2013	Ind. + Equip.	2,5	11,2	20	11	63.218,00
2014	Industrias	2,5	12,8	20	11	69.642,00
2015	Industrias	2,5	14,4	20	11	76.066,00
2016	Industrias	2,5	16,0	20	11	82.490,00
2017	Industrias	2,5	17,6	20	11	88.914,00
2018	Industrias	2,5	17,6	20	11	88.914,00
2019	Industrias	2,5	17,6	20	11	88.914,00
2020	Industrias	2,5	17,6	20	11	88.914,00
2021	Industrias	2,5	17,6	20	11	88.914,00
2022	Industrias	2,5	17,6	20	11	88.914,00
2023	Industrias	2,5	17,6	20	11	88.914,00
2024	Industrias	2,5	17,6	20	11	88.914,00
2025	Industrias	2,5	17,6	20	11	88.914,00
2026	Industrias	2,5	17,6	20	11	88.914,00
2027	Industrias	2,5	17,6	20	11	88.914,00

1.1.2.7.3.- Saneamiento.

La red de alcantarillado de la futura ampliación será de carácter separativo, y constará de dos redes independientes.

La red de pluviales recogerá las aguas de las calles y parcelas, dirigiéndolas hacia el punto más bajo de la actuación donde se vierten a la rambla Alta.

La red de Saneamiento se conectará al nuevo colector que llevará las aguas hasta la depuradora de Aguas Residuales. El proyecto de este colector ha sido realizado por Aguas de Lorca y el inicio de su construcción es inmediato.

Se trata de un colector de hormigón armado, de 800 mm de diámetro interior y cuyo trazado discurre paralelo a la carretera N-340, lo que permite la conexión de las redes de saneamiento del actual polígono y de todas las actuaciones urbanísticas que puedan desarrollarse en un futuro entre el polígono Saprelorca y el núcleo urbano de Lorca.

1.1.2.7.4.- Electricidad

La energía eléctrica será distribuida por la compañía Iberdrola que dispone de líneas, con capacidad suficiente para alimentar al polígono y su futura ampliación.

La conexión con el punto de toma se realizará en la línea eléctrica de 20 KV denominada "Saprelorca", a la altura de los depósitos de agua potable. El desvío y soterramiento de las líneas aéreas de 20 KV que cruzan el sector se realizarán bajo la acera de la avenida 4.

1.1.2.7.5.- Telefonía

Las conexiones a las redes generales de telefonía se realizarán a través de las conducciones principales propiedad de la compañía telefónica. La red General discurre junto a la Autovía del Mediterráneo, por su margen derecha y da servicio al polígono industrial actual.

1.1.2.7.6.- Protección de viario

La autovía dispone de una zona de terreno destinada a protección de viario compuesta por la ocupación de la propia autovía y dos franjas laterales, situadas a ambos márgenes, de 100 m de ancho cada una. En la zona del enlace, el límite de la zona de protección se fija en 50 m a partir de la arista de explanación de los ramales.

La parte de la zona de protección de viario en la que se prohíbe la ejecución de edificaciones está fijada por los límites que establecen las líneas de edificación, los cuales se sitúan en una paralela al borde de la calzada a una distancia de 50 m en la Autovía y 25 m en los ramales del enlace.

El PGMO define como Sistema General de Protección de Viario el mismo que se fijó en la Modificación de Plan General (ex 99.09.06) y que consiste en una franja de terreno adosada a la autovía A-7, cuyo ancho coincide con los límites de las líneas de edificación.

1.1.2.7.7.- Protección de Cauces

La rambla Alta tiene delimitado su Dominio Público Hidráulico mediante el encauzamiento de sus márgenes. Este encauzamiento fue objeto de una propuesta de ejecución a la Confederación Hidrológica del Segura, mediante estudio hidrológico de la citada rambla y proyecto de construcción, redactado en Enero de 1992 y aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Lorca el día 23 de febrero de 1994.

En este proyecto se incluye el encauzamiento de ambas márgenes de la rambla Alta, hasta la obra de paso existente en la carretera N-340 (hoy autovía A-7), cuyo replanteo fue confrontado por los técnicos de la C.H.S. el día 21 de junio de 1994.

En Noviembre de 1994, durante la ejecución de las obras, los vecinos colindantes con la margen izquierda de la rambla Alta manifestaron su deseo de aplazar el encauzamiento en los últimos 125 m. de esta margen para mantener las tomas de riego en la rambla y la protección en tierras.

Una vez efectuado el cambio de titularidad de los terrenos y destinándose los mismo a pacerlas industriales, resulta procedente la construcción del resto del encauzamiento tal como fue aprobado por C.H.S. en su día.

Por el lindero norte del Sector discurre el barranco de Borruezo, cuyo Dominio Público Hidráulico ha sido delimitado mediante un estudio Hidrológico – Hidráulico del mismo, el cual ha servido para fijar los límites del sector.

Paralela a esta zona de dominio público hidráulico se fija una zona de servidumbre de 5,00 m. de ancho para servicio del cauce libre de edificación.

1.1.2.7.8.- Zonificación

Los espacios libres, en este sector se han dispuesto en dos zonas concretas.

La primera de ellas en el extremo noroeste del Sector, colindante con la ZEPA Río Luchena y Sierra de la Torrecilla, creando así una zona de amortiguamiento de más de 150 m. entre dicho espacio protegido y la zona industrial.

La otra zona se sitúa próxima a la autovía A-7, y da continuidad a la zona verdes dispuesta en el resto del polígono, creando así una barrera vegetal entre la citada autovía y la zona industrial. El total de superficie de estos dos espacios es de 25.270 m².

Junto a la parcela de equipamiento deportivo del polígono actual, se dispone la parcela de equipamiento del nuevo sector, con una superficie de 14.868 m², creando entre ambas una gran manzana de más de 32.000 m², situada entre la Avenida 3, la calle 6 y la rambla Alta.

La zonificación industrial se establece siguiendo los mismos criterios que en los sectores anteriores. En este caso nos encontramos con una gran manzana para industrias grandes en la zona más próxima a la autovía, y tras esta otras tres manzanas donde se concentran las industrias de menor tamaño del sector. La superficie total de parcelas industriales es de 161.942 m².

Dentro del sector se destinan dos parcelas para equipamiento ambiental, una de 190 m² situada en el extremo noreste para la gestión de aguas residuales y otra al Sur de 436 m² destinada a la vigilancia y control de la contaminación del aire y agua.

Las parcelas destinadas a la instalación de centros de transformación de energía eléctrica se califican como equipamiento energético y suponen una superficie total de 228 m².

La superficie ocupada por los viales incluye el espacio destinado a la calzada, a los aparcamientos y a las aceras, y supone una superficie total de 36.200 m². Entre la calle 8 y el límite del sector se crea una franja de aproximadamente 5 m. de ancho que se clasifica como reserva de viario y que supone una superficie total de 359 m². entre la zona de espacios libres y la autovía se sitúa el Sistema General de Protección de Viario, el cual se destina a protección acústica y ambiental de la A-7, con una superficie de 8.835 m²

Se completa el ámbito de la actuación con unas franjas de terreno de 5,00 m. de ancho situadas junto a la zona de Dominio Público Hidráulico, que tienen la doble misión de servir como soporte para el paso de servicios y como zona de servidumbre de protección y vigilancia del cauce. La superficie ocupada por estas zonas es de 6.303 m².

1.1.3.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

1.1.3.1.- Abastecimiento y distribución de agua.

El suministro de agua potable se realiza mediante el conexionado con la red principal del polígono existente, situada en el extremo este del polígono actual.

A partir de este punto se dispone una tubería de 250 mm de diámetro en fundición dúctil bajo la acera de la avenida 3, la cual nos permite conectar con la calle 6. Desde ahí sirve como fuente de alimentación a los anillos realizados para el suministro de las parcelas situadas en las manzanas X, Y y Z.

La estimación del consumo medio diario para la ampliación se cifra en 0.5 l/s/Ha de suelo industrial, atendiendo a la experiencia en otros polígonos Industriales y organismos de abastecimiento de agua, como la propia Mancomunidad de los Canales del Taibilla. El consumo en el polígono actual, superando ya el 70% de ocupación, se sitúa en valores por debajo de 0.2l/s/Ha de suelo industrial, muy inferior al estimado.

El dimensionamiento de la red se realiza atendiendo a las siguientes especificaciones.

- El caudal punta será 2.5 veces el medio diario.
- La presión en la red estará comprendida entre 1 y 6 atm.
- La red se dividirá en sectores mediante llaves de paso de manera que se pueda independizar el servicio.
- La red de riego se dimensionará para 20m³/dia/Ha de espacios libres públicos, cada ramal servirá a 12 bocas de riego como máximo.

1.1.3.2.- Saneamiento

Se diseña una red de saneamiento separativa que permita, por un lado desaguar la totalidad de las aguas residuales domésticas e industriales, y por otro las aguas pluviales que puedan recogerse en las parcelas, que reciban los viales y las derivadas de la limpieza viaria, las cuales tendrán vertido directo a la rambla Alta. Dichas aguas serán recogidas mediante imbornales y acometidas de pluviales en parcelas y trasladadas mediante colectores, desde los puntos de toma a los puntos de vertido.

La red de saneamiento de la ampliación es independiente de la existente en el Polígono actual. Se recogen las aguas en la zonas más bajas de la Ampliación, y se efectúa la conexión con el nuevo colector general que desde el Polígono actual conducirá las aguas negras a la E.D.A.R. municipal y que ha sido dimensionado para admitir un caudal muy superior al efluente del conjunto.

No obstante la conducción de las aguas residuales a la E.D.A.R., se mantiene la obligación de predepuración impuesta por las Ordenanzas Regulatoras en las parcelas industriales para exigir condiciones estrictas de vertido a la red municipal.

La elección de materiales y disposición de elementos se realizará atendiendo a la normativa municipal. Dicha normativa se tendrá en cuenta en la determinación de los parámetros básicos para el cálculo de la red (velocidades, dotaciones, etc.) sin perjuicio de que en el proyecto de urbanización se realicen otros estudios más detallados.

1.1.3.3.- Red viaria

La red viaria, objeto de este plan parcial, se diseña partiendo de la prolongación de la vialidad actualmente existente, adoptando para ello las mismas alineaciones y dimensiones transversales, formando los viales principales. La prolongación de la Avenida 1 lleva consigo la construcción de un puente sobre la rambla Alta, que debe salvar un total de 30 m. de cauce. Como prolongación de la Avenida 2 se dispone un acceso peatonal a la zona de equipamiento social y deportivo, que requiere otro paso sobre la rambla alta.

La red viaria se completa con otras calles más cortas que configuran las manzanas en las que se divide la actuación. Estas últimas, tienen la misma sección que la vialidad principal. Esta sección del viario está compuesta por una calzada de 7,00 m. de ancho para la circulación de vehículos. Los aparcamientos se disponen en 2 franjas a ambos lados de la calzada, siendo en línea con 2,50 m. de ancho en un lado y en batería de 5,00 m. en el otro. A continuación se disponen aceras de 3,00 m. y 2,50 m. en el caso de aparcamiento en batería, lo que supone un ancho libre entre fachadas de 20,00 m.

El número total de aparcamientos dispuestos en la red viaria supone una cantidad superior al establecido en la ley del suelo, con un total de 827 plazas, disponiéndose una reserva superior al 2% de plazas para minusválidos.

1.1.3.4.- Electricidad.

1.1.3.4.1.- Red de distribución de energía eléctrica

Existen tres redes de distribución aérea de media tensión para el suministro a las edificaciones e instalaciones industriales existentes en el Polígono Industrial Saprelorca y en la localidad de Puerto Lumbreras.

Las Líneas que atraviesan el sector son:

- D/C LMT el descanso y orfeón 20 kV.
- S/C LMT Torrecilla 20 kV.
- S/C LMT Saprelorca 20 kV.

La primera de ellas no se verá afectada por las obras de urbanización, mientras que las otras dos será necesario desviarlas y soterrarlas bajo la acera de la avenida 4.

Según información recabada en la compañía suministradora, Iberdrola, S.A.U, 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, a través de una de las líneas que forman parte de la infraestructura eléctrica del Polígono Saprelorca.

1.1.3.4.2.- Necesidades de Energía Eléctrica

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:

	NUMERO	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2)	PREVISION(KW/m2)	POTENCIA INSTALADA A CONTRATABLE
	X-1	76.875	0,125	9.609 KW
MANZANA Y	1	3.467	0,125	433 KW
	2	3.173	0,125	397 KW
	3	3.173	0,125	397 KW
	4	3.467	0,125	433 KW
	5	2.806	0,125	351 KW
	6	2.811	0,125	351 KW
	7	3.045	0,125	381 KW
	8	3.590	0,125	449 KW
MANZANA Z	1	1.420	0,125	178 KW
	2	1.123	0,125	140 KW
	3	1.123	0,125	140 KW

	NUMERO	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2)	PREVISION(KW/m2)	POTENCIA INSTALADA A CONTRATABLE
	4	1.123	0,125	140 KW
	5	1.359	0,125	170 KW
	6	1.359	0,125	170 KW
	7	1.123	0,125	140 KW
	8	1.123	0,125	140 KW
	9	1.123	0,125	140 KW
	10	1.420	0,125	178 KW
	11	1.420	0,125	178 KW
	12	1.123	0,125	140 KW
	13	1.123	0,125	140 KW
	14	1.123	0,125	140 KW
	15	1.359	0,125	170 KW
	16	1.359	0,125	170 KW
	17	1.123	0,125	140 KW
	18	1.123	0,125	140 KW
	19	1.123	0,125	140 KW
	20	1.420	0,125	178 KW
	21	1.076	0,125	135 KW
	22	586	0,125	73 KW
	23	942	0,125	118 KW
	24	1.028	0,125	129 KW
	25	1.384	0,125	173 KW
	26	1.403	0,125	175 KW
	27	1.330	0,125	166 KW
	28	1.333	0,125	167 KW
	29	1.224	0,125	153 KW
	30	1.024	0,125	128 KW
	31	956	0,125	120 KW
	32	13.329	0,125	1.666 KW
	EQUIP. SOCIAL Y DEPORTIVO		-	50 KW
	ALUMBRADO PÚBLICO		-	35 KW
	TOTAL			19.387 KW
	POTENCIA A NIVEL DE CT			7.755 KW
	POTENCIA A NIVEL DE LINEA DE MT			6.592 KW
	POTENCIA A NIVEL DE SUBESTACIÓN TRANSFORMADORA			6.262 KW

1.1.3.4.3.- 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, pasará por el Centro de Mando y Reparto (CMR) y recorrerá todo el sector, dando suministro a los 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 correspondiente de este P.P.

1.1.3.4.4.- 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 6 CT's para la totalidad del Sector, cuya ubicación figura en el plano correspondiente de este P.P.

1.1.3.4.5.- 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 todas 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 correspondiente de este P.P.

1.1.3.4.6.- 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.

El alumbrado público de los viales interiores del P.P. se realizará mediante luminarias de 250 W V.S.A.P. sobre báculo de 12 m, en disposición unilateral en todas la calles de nuevo trazado.

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 30 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.

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

El esquema de la red de alumbrado público se refleja gráficamente en el plano correspondiente de este P.P.

1.1.3.5.- Canalización de Redes de telefonía.

La red de telefonía y comunicación por cable se diseña partiendo de las redes principales que actualmente existen en los polígonos ya implantados.

1.1.3.6.- Conducciones de Gas

No se ha previsto en esta actuación la red de distribución de gas, debido a que la compañía suministradora no dispone de redes capaces de suministrar gas natural a este sector, ni entra dentro de sus previsiones a corto y medio plazo.

Murcia, junio de 2009

El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos



Francisco Martínez Ramírez

1.2.- ANEXOS A LA MEMORIA

**1.2.1.- ANEXO N° 1.- JUSTIFICACIÓN DEL
APROVECHAMIENTO**

1.2.1.- ANEXO Nº 1.- JUSTIFICACIÓN DEL APROVECHAMIENTO

OBJETO

Este Anexo tiene como fin dar cumplida satisfacción al Art. 58.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y el Art. 106 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

ÁMBITO Y DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL

El presente Plan Parcial ha sido promovido por el Excmo. Ayuntamiento de Lorca, conjuntamente con la sociedad Saprelorca, (Sociedad Anónima de Promoción y Equipamiento de Suelo de Lorca).

El sector viene denominado como Sector A 2I, zona norte, estando clasificado por el Plan General de Ordenación Urbana de Lorca como suelo urbanizable sectorizado. Esta actuación se sitúa junto a la Autovía del Mediterráneo a la altura del P.K.585, al oeste de dicha vía.

El sector linda al norte con camino público y terrenos de suelo no urbanizable, al sur con polígono actual y rambla Alta, al oeste con camino público y al este con autovía A-7. La superficie bruta del sector es de 254.632 m², que incluye 1.406 m² correspondientes a un camino público que lo atraviesa por su parte central, el cual será repuesto a través de los viales de la actuación, así como 8.835 m² de Sistema General Viario.

Se han previsto las superficies para dotaciones y espacios libres fijados por el Reglamento de Planeamiento, el P.G.O.U. de Lorca y la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

CARACTERISTICAS DEL SECTOR

Superficie bruta del sector	254.632 m ²
Superficie dominio público	1.406 m ²
Edificabilidad permitida uso industrial	0,60 m ² /m ²
Superficie objeto de ordenación	253.226 m ²
Edificabilidad máxima total	151.936 m ²
Superficie Sistemas Generales	8.835 m ²
Superficie Neta del Sector	244.391 m ²

ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN

La tipología de parcelas se ha realizado teniendo en cuenta las condiciones prioritarias de parcelas industriales aisladas, generando un foco concentrado donde situar los equipamientos deportivos, evitando que estos estén repartidos por todo el sector, coincidiendo a su vez con los ya existentes, generando de esta forma una zona más grata y menos dura, donde situar los equipamientos sociales y deportivos.

El equipamiento social y deportivo en el sector se encuentra situado en el extremo sur del mismo, conectado a la zona de equipamientos del polígono actual y separando de la zona puramente industrial por un vial. El resto del lindero sur se encuentra totalmente libre al coincidir con el borde de la rambla Alta, situada al sur de la misma, de tal forma que la posible orientación de las instalaciones en esta dirección facilitarán una construcción adecuada sin vistas sobre la zona industrial.

APROVECHAMIENTO

El aprovechamiento de referencia fijado en el PGMO para este sector es de 0,60 m²/m², aplicable a la superficie total del sector descontando el dominio público.

Los índices de edificabilidad fijados en el PGMO en función de la tipología de industria son los siguientes:

NIDO.....0,90 m²/m²

LIGERA.....0,80 m²/m²

AISLADA.....0,70 m²/m²

Con la aplicación de estos índices se obtiene el siguiente aprovechamiento resultante:

Tipo Industria	Superficie Parcela (m ²)	Índice Edificabilidad (m ² /m ²)	Superficie Edificable (m ²)
Nido	37.027	0,9	33.324
Ligera	28.822	0,8	23.058
Exenta	96.094	0,7	67.266
TOTAL			123.348

$$\text{Aprovechamiento Resultante} = \frac{123.348}{253.226} = 0,488 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

Con la aplicación de estos índices no se puede cumplir la cuantía de la desviación máxima del aprovechamiento respecto del aprovechamiento de referencia.

Por tanto, para la asignación de la edificabilidad propia de cada parcela se ha seguido el criterio desarrollado en los sectores correspondientes en fases anteriores, con el fin de conseguir una uniformidad en cuanto a la edificabilidad de las parcelas

dentro de una misma zona o sector, ajustando los coeficientes para conseguir un aprovechamiento total cercano al de referencia.

Los coeficientes de edificabilidad correspondientes al presente plan parcial son los siguientes:

Edificación adosada 1,20 m²/m²

Edificación pareada 1,00 m²/m²

Edificación exenta..... 0,80 m²/m²

La superficie ocupable de las parcelas adosadas y pareadas es inferior a la edificabilidad permitida tanto con la aplicación los coeficientes indicados en el PGM0 como con estos coeficientes, por lo que necesariamente se tendrá que recurrir a la construcción en 2ª planta.

ORDENACIÓN Y EDIFICABILIDAD DEL PLAN

USO		SUPERFICIES PARCELA (m2)	EDIFICABILIDAD (m2/m2)	SUP. CONS. USO PRIVADO (m2)
INDUSTRIAL	Adosada	37.027	1.20	44.432
	Pareada	28.822	1.00	28.822
	Exenta	96.094	0.80	76,875
TOTAL USO INDUSTRIAL		161.943		150,129
AMBIENTAL		626		
ENERGETICO		228		
SOCIAL + DEPORTIVO		14.868		-
RESERVA VIARIO		359		
ESPACIOS LIBRES		25.270		
SERVICIOS E INSTALACIONES		6.303		
VIALES + APARCAMIENTOS		36.200		
SISTEMA GENERAL VIARIO		8.835		
TOTAL		254.632		150,129

$$\text{Aprovechamiento Resultante} = \frac{150.129}{253.226} = 0,593 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

REGLAMENTACIÓN

En el Documento nº 3 del presente Plan Parcial se incluyen las ordenanzas Reguladoras de aplicación en el desarrollo urbanístico del sector, en lo referente a uso, aprovechamiento y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como de las condiciones estéticas de la edificación.

CUADRO DE USOS Y RESERVA PARA DOTACIONES

USO	INTENSIDAD SEGÚN P.G.- L.S.R.M.	SEPERFICIE SEGÚN P.G.- L.S.R.M. (m ²)	SUPERFICIE EN PLAN PARCIAL (m ²)
Industrial:			
Adosada	-	-	37.027
Pareada	-	-	28.822
Exenta	-	-	96.094
Espacios libres	10 % superficie sector	24.439	25.270
Deportivo + Social	5 % superficie sector	12.220	14.868
Servidumbre Cauces	-	-	6.303
Viales + aparcamiento			36.200
Ambiental	-	-	626
Energético	-	-	228
Reserva de viario	-	-	359
Sistema General Viario			8.835
Plazas aparcamientos	1 x 200 m ² construidos	768 plazas	827 plazas
Plazas aparcamientos para minusválidos	2 % de las plazas de aparcamiento totales	15 plazas	28 plazas

En el cuadro anterior se recogen las condiciones fijadas por el Reglamento de Planeamiento, el P.G.O.U de Lorca y la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

CUADRO DE SUPERFICIES DEL SECTOR

USO	SUPERFICIE EN (m ²)
Industrial:	
Adosada	37.027
Pareada	28.822
Exenta	96.094
Espacios libres	25.270
Deportivo + Social	14.868
Servidumbre cauces	6.303
Viales + aparcamiento	36.200
Ambiental	626
Energético	228
Reserva de viario	359
Sistema General Protección Viario	8.835

EDIFICABILIDAD USO PRIVADO

ESTUDIO DE EDIFICABILIDAD POR PARCELA

MANZANA	PARCELA	TIPO CONSTR.	SUPERFICIE					ZONAS VERDES PRIVADAS
			TOTAL (m2)	OCUPABLE (m2)	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (m2/m2)	EDIFICABLE (m2)	
X	1	EXENTA	96.094	76.875	80	0,80	76.875	7.207
Y	1	PAREADA	3.767	2.775	74	1,00	3.767	283
	2	PAREADA	3.612	2.850	79	1,00	3.612	271
	3	PAREADA	3.612	2.850	79	1,00	3.612	271
	4	PAREADA	3.767	2.775	74	1,00	3.767	283
	5	PAREADA	2.776	1.965	71	1,00	2.776	208
	6	PAREADA	3.495	2.690	77	1,00	3.495	262
	7	PAREADA	3.814	3.033	80	1,00	3.814	286
Z	8	PAREADA	3.979	2.953	74	1,00	3.979	298
	1	ADOSADA	1.495	902	60	1,20	1.794	112
	2	ADOSADA	1.183	946	80	1,20	1.420	89
	3	ADOSADA	1.183	946	80	1,20	1.420	89
	4	ADOSADA	1.183	946	80	1,20	1.420	89
	5	ADOSADA	1.430	968	68	1,20	1.716	107
	6	ADOSADA	1.430	968	68	1,20	1.716	107
	7	ADOSADA	1.183	946	80	1,20	1.420	89
	8	ADOSADA	1.183	946	80	1,20	1.420	89
	9	ADOSADA	1.183	946	80	1,20	1.420	89
	10	ADOSADA	1.495	902	60	1,20	1.794	112
	11	ADOSADA	1.495	902	60	1,20	1.794	112
	12	ADOSADA	1.183	946	80	1,20	1.420	89
	13	ADOSADA	1.183	946	80	1,20	1.420	89
	14	ADOSADA	1.183	946	80	1,20	1.420	89
	15	ADOSADA	1.430	968	68	1,20	1.716	107
	16	ADOSADA	1.430	968	68	1,20	1.716	107
	17	ADOSADA	1.183	946	80	1,20	1.420	89
	18	ADOSADA	1.183	946	80	1,20	1.420	89
	19	ADOSADA	1.183	946	80	1,20	1.420	89
	20	ADOSADA	1.495	902	60	1,20	1.794	112
	21	ADOSADA	1.493	711	48	1,20	1.792	112
	22	ADOSADA	952	678	71	1,20	1.142	71
	23	ADOSADA	1.016	789	78	1,20	1.219	76
	24	ADOSADA	1.089	862	79	1,20	1.307	82
	25	ADOSADA	1.162	935	80	1,20	1.394	87
	26	ADOSADA	1.234	1.008	82	1,20	1.481	93
	27	ADOSADA	1.265	1.034	82	1,20	1.518	95
	28	ADOSADA	1.109	876	79	1,20	1.331	83
	29	ADOSADA	931	698	75	1,20	1.117	70
30	ADOSADA	880	521	59	1,20	1.056	66	
EQUIPAMIENTO SOCIAL+DEPORTIVO			14.868					
TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE (m2)							150.129,00	

ESTUDIO DE EDICABILIDAD POR USO

USO	PARCELA	SUPERFICIE		
		TOTAL (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	CONSTRUIDA (m ²)
INDUSTRIAL	Adosada	37027	1,20	44.432
	Pareada	28822	1,00	28.822
	Exenta	96094	0,80	76.875
EQUIPAMIENTO SOCIAL / DEPORTIVO		14868		
			TOTAL	150.129

La superficie total edificable es de 150.129 m², inferior a la máxima fijada para el sector, que es de 151.936 m²:

RED DE COMUNICACIONES

En el apartado 1.1.2.7.1. del Documento nº 1 Memoria del presente Plan Parcial se describe el trazado y características de la red de Comunicaciones.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

En el apartado 1.1.3. del Documento nº 1 Memoria, del presente Plan Parcial se describen las características, trazado y conexión a las redes generales de los distintos servicios que constituyen el Plan Parcial.

EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Explanación y pavimentación.....	1.651.550 €
Saneamiento	304.460 €
Abastecimiento.....	139.045 €
Telefonía	86.300 €
Energía eléctrica	413.520 €
Alumbrado.....	135.000 €
Seguridad y Salud.....	25.175 €
Conexiones de infraestructuras	73.326 €
	<hr/>
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	2.729.875 €
Gastos Generales 13%	358.163 €
Beneficio Industrial 6%	165.306 €
	<hr/>
TOTAL EJECUCIÓN POR CONTRATA S / I.V.A.	3.278.569 €