

PLAN PARCIAL

SECTOR RP-NT

DIPUTACION DE TERCIA. LORCA

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente
por Resolución Alcaldía de

25 MAY 1999



EL SECRETARIO GENERAL

PROMOTOR: VIVIENDAS PARA TERCIA S.L. Y OTROS

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado
definitivamente por el Ayunta-
miento Pleno en sesión de
28 SET. 1999
EL SECRETARIO GENERAL



INDICE DE CONTENIDOS

1 MEMORIA

- 1.1 INFORMACION URBANISTICA
- 1.2 MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION
- 1.3 ANEXOS A LA MEMORIA

2 PLANOS

- 2.1 PLANOS DE INFORMACION
- 2.2 PLANOS DE PROYECTO

3 ORDENANZAS

4 PLAN DE ETAPAS

5 ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente
por Resolución Alcaldía de

25 MAY 1999



EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado
definitivamente por el Ayunta-
miento Pleno en sesión de
28 SET 1999
EL SECRETARIO GENERAL



Plan Parcial para el Sector RP-NT

Diputacion de Tercia.

Viviendas para Tercia S.L. y Otros.

1 MEMORIA

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente
por Resolución Alcaldía de

25 MAY 1999



EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado
definitivamente por el Ayunta-
miento Pleno en sesión de
28 SET. 1999
EL SECRETARIO GENERAL



1.1 INFORMACION URBANISTICA

1.1.1 ANTECEDENTES Y DESCRIPCION DEL AMBITO.

El presente documento se desarrolla conforme a las determinaciones del P.G.O.U. de LORCA y en particular a las contenidas en la Modificación Puntual al mismo que ha señalado al sector RP-NT como suelo Urbanizable Programado a desarrollar por el correspondiente Plan Parcial.

El ámbito objeto de ordenación se localiza en la pedanía de Tercia de LORCA. Se trata de un área que cuenta con 102.400 m², emplazada en el corazón de la Pedanía, el arco conformado por el Camino de Villaespesa y el Camino de Cartagena, arterias principales de comunicación de ésta con su entorno. Dispone de amplio frente al Camino de Cartagena, gozando de gran proximidad y excelente comunicación con la dotación escolar, asistencial y sanitaria, existentes en Camino Villaespesa. Su relieve topográfico no presenta alteraciones notables por lo que cabe considerarla como una extensión "plana" en la que la organización de la trama urbana es de fácil implantación.

1.1.2 MEDIO FISICO Y POBLACIONAL.

Relieve

El área afectada por la modificación cuenta con un relieve muy uniforme. No presenta a lo largo y ancho de su extensión desniveles significativos lo que facilitará, sin duda, su desarrollo urbano.

Agua

Como corresponde a su naturaleza rural, el sector en cuestión está plenamente incorporado a la red de riego gobernada por la oportuna Comunidad de Regantes. Su abastecimiento se produce a través de conducciones aéreas o enterradas, distribuyéndose mediante red arterial a los puntos de uso.

No se conocen explotaciones de pozos para riego u otros fines, localizándose el nivel freático por debajo de los 10,00 m. Su localización respecto al río Guadalentín puede apreciarse en la documentación gráfica adjunta, no encontrándose incluido en áreas de posible inundación.



Suelo

No se han realizado estudios pormenorizados de la naturaleza del subsuelo, si bien se ha constatado por la información recabada de las construcciones realizadas en su entorno que se dispone de suelo apto para la implantación del tipo de edificación que se proyecta.

Orientación y Clima

La forma geométrica que presenta el área le proporciona un mayor protagonismo a la orientación Este-Oeste a la que se presenta un frente de mayor dimensión. La pluviometría es escasa, como es característica en la Comarca. Las temperaturas no difieren de las adscritas al resto del valle, de 5 a 15 °C en invierno y de 20 a 40°C en verano, resaltando el hecho de que por su especial localización no se ve sometida a las severas heladas matinales de otras áreas del valle del Guadalentín, en las que las corrientes dominantes no liberan las escarchas y rocíos matinales. No existen, asimismo, masas arbóreas u otros obstáculos naturales que condicionen el soleamiento o la afección de vientos dominantes.

25 MAY 1999

Población

La población de la pedanía ha sufrido un apreciable incremento en los últimos tiempos. Su censo actual es de unos 2.450 habitantes. Pese a la tendente estabilización del censo de población, se preve un incremento de la demanda de viviendas merced al desdoblamiento de los hogares familiares por emancipación de los primeros descendientes, que, como es sabido, en la actualidad se alcanza a los treinta años de edad por término medio.

Los medios de vida son diversos, centrándose, principalmente, en la actividad agrícola y sus afines de primera transformación. Al amparo de ellas han surgido empresas auxiliares y de servicios de escasa entidad que complementan la actividad económica de la pedanía.

En recesión se encuentra el sector del porcino y sus transformados que ha encontrado mejor acogida en otras pedanías del municipio donde el diseminado adquiere menor importancia.

La población cuenta con una condición socioeconómica media cuya amplitud de recursos le permite alcanzar un buen nivel de vida, lo que justifica de alguna manera la tendencia manifiesta a seguir residiendo en la Pedanía, si bien adscritos a un régimen de vida más asimilado a la estructura urbana de las áreas residenciales de baja densidad.



EL SECRETARIO GENERAL



AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado
miento Pleno en sesión de
28 SET. 1999
EL SECRETARIO GENERAL

1.1.3 USOS ACTUALES

Los terrenos de referencia están destinados a la explotación agrícola, mayoritariamente productos de huerta, tales como alcachofas, brocoli, y otros productos de temporada. Es significativa la ausencia de arbolado a la que se le supone una explotación de carácter más permanente.

En cuanto a los usos edificatorios es de reseñar la existencia de escaso número de edificaciones en servicio destinadas a vivienda, ya que sólo se localizan cinco edificaciones con ese destino, así como la existencia de otras edificaciones destinadas a la explotación ganadera, hoy en desuso y avanzado estado de deterioro.

No existen explotaciones de otra índole, ni existen valores paisajísticos o cinegéticos a preservar o considerar. No existen asimismo afecciones derivadas de planes especiales de protección o similares.

25 MAY 1999

1.1.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

De los datos recabados, se desprende la existencia de una estructura de la propiedad del suelo heterogénea en cuanto a la distribución superficial, ya que existen propiedades de gran extensión en relación a otras. No ocurre así en lo que a la calidad del suelo se refiere, pudiendo decir que todo el ámbito goza de similares características geomorfológicas y físicas, lo que permitiría sin duda una simplificación del proceso de reparto de beneficios y cargas. No se conoce la existencia de titulares de derechos reales u otros que pudieran interesar al desarrollo urbanístico del sector que se desarrolla.

El plano 2.1 aporta la división parcelaria catastral, en el que como puede observarse no aparecen datos topográficos al considerar que en este caso no aportan especial información.

1.1.5 INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS EXISTENTES.

Red Viaria Periférica y de Interconexión Urbana.

La Pedanía de Tercia se articula con su entorno a través de dos arterias principales, el Camino de Villaespesa y el Camino de Cartagena. El primero que discurre en la dirección Este-Oeste, conecta con la N-340 y a su vez con la Autovía del Mediterráneo con una proximidad muy notable. Cuenta con un ancho de calzada que oscila entre los cinco y seis metros disponiendo de superficie asfaltada en mal estado de conservación. El segundo, que discurre en la dirección Noroeste-Suroeste vincula la Pedanía a la trama urbana de la Ciudad de Lorca a través de los barrios de San Diego y de Santa Quiteria. El

ancho de calzada ha incrementado su dimension debido a las obras de implantacion del colector principal bajo su trazado, lo que ha permitido alcanzar una anchura de calzada de nueve metros y una notable mejora del firme de rodadura realizado con aglomerado asfáltico desde el Barrio de San Diego de Lorca hasta la interseccion de los dos caminos referidos.

AYUNTAMIENTO DE LORCA
URGENCIA: Aprobado Provisionalmente
por Resolución Alcaldía de

Red Viaria Interior.

25 MAY 1999

Obviamente, la Pedania cuenta con una red de caminos menores que interconectan distintos puntos de su extension y que, pese a disponer de escasa anchura, cuentan en algun caso con rodaduras asfálticas en un elevado porcentaje de su trazado, conformando una trama arterial de comunicacion rápida. El ambito ordenado cuenta con dos caminos principales cuyo trazado no solo se conserva en la propuesta de ordenacion sino que incluso se potencia. Se trata, de un lado, del denominado Camino de Molina que atraviesa el Sector de Norte a Sur conectandolo con el Camino de Cartagena, y de otro lado, de un camino vecinal que conecta el Sector con el Camino de Villaespesa a una altura proxima al colegio publico existente en la pedania.



EL SECRETARIO GENERAL

Equipamientos

En el area de referencia se localizan los equipamientos básicos con los que ya cuenta la pedania, que se concretan en una edificación destinada a Local Social y Consultorio Médico, en torno al cual se han dispuesto otros servicios como los de Farmacia, Oficinas de entidades financieras y otros, y el denominado Colegio Público "Villaespesa" que cuenta con 16 unidades que dan cobertura a toda la pedania.

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DIPLOMA DE APROBACION
definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de
28 SET. 1999
EL SECRETARIO GENERAL

Abastecimiento de Agua Potable

Existe una red de abastecimiento menor de 70 mm de diametro de seccion, que discurre a lo largo del Camino de Cartagena, que ha sido parcialmente renovada por otra de 150 mm., toda vez que el suministro de este servicio se hacia insuficiente. La Modificacion Puntual del P.G.O.U. contempla en su estudio economico-financiero la implantacion de una red perteneciente al sistema general de infraestructuras del P.G.O.U. que resolviera no solo la dotacion de este sector sino que regulara el servicio en un ambito muy superior al que se ordena en esta propuesta.



Saneamiento

No existe, logicamente, red de saneamiento que de servicio a la pedanía ya que se trata de un àrea rural edificada en deseminado. El saneamiento se resuelve mediante pozos negros o fosas sèpticas, en el mejor de los casos. No obstante, el servicio queda resuelto por la disponibilidad del nuevo colector general de saneamiento que discurre a lo largo del Camino de Cartagena con dotacion suficiente para dar servicio, entre otros, al sector que se ordena.

Abastecimiento de Energia Elèctrica

Existe un tendido de media tensiòn que atraviesa diagonalmente el sector y que sera mas que suficiente para satisfacer las demandas que èste pueda solicitarle. Queda seàalado en la documentaciòn gràfica.

25 MAY 1999

Telefonía

La red de telefonía està distribuida por toda la pedanía por lo que el servicio al sector sera racionalmente factible.



EL SECRETARIO GENERAL

1.2 MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION

1.2.1 ADECUACION DE LA ORDENACION A LAS DIRECTRICES DE RANGO SUPERIOR

1.2.1.A) Aspectos generales.

La ordenacion propuesta se adecua a todas y cada una de la directrices marcadas por la Modificacion Puntual del P.G.O.U. de Lorca ya que es este el instrumento urbanistico de superior rango que determina su desarrollo.

1.2.1.B) Ambito.

El ambito ordenado por el presente Plan Parcial se corresponde a un sector completo del P.G.O.U. denominado sector RP-NT



1.2.1.C) **Plazo de formacion.**

El P.P. que desarrolla este documento quedo incorporado al segundo cuatrieno del programa de actuacion del P.G., tras la aprobacion definitiva de la ya menciona Modificacion Puntual del mismo, por tanto, y en virtud de lo dispuesto en el 1.2.5.H de su Memoria Informativa y en el apartado C) de su Programa de Actuacion, procede la elaboracion y desarrollo de este P.P.

1.2.1.D) **Usos globales. Aprovechamiento medio y edificabilidad.**

El P.P. recoge como uso global dentro del sector ordenado el uso residencial, con las determinaciones de edificabilidad y aprovechamiento medio e incompatibilidad de usos establecidos en la Modificacion Puntual del P.G.O.U y que se transcriben a continuacion:

APROVECHAMIENTO MEDIO

0.46 M2/M2

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente
por Resolución Alcaldía de

Condiciones y normas particulares para el sector RP-NT:

25 MAY 1999

Art. 422.B. Tipologia de edificacion:

- 1 Abierta.
- 2 Unifamiliar aislada, agrupada o adosada.
- 3 Manzana cerrada. (Usos Compatibles).



EL SECRETARIO GENERAL

Art. 423.B. Condiciones de Volumen:

- 1 Densidad Maxima
 - 2 Edificabilidad Maxima
 - 3 Parcela Minima
 - 4 Retranqueos perim. edif. abierta
 - 5 Altura maxima viviendas
- 20 VIV./HA.
0.4 M2/M2.
Segun tipologia.
4.00 M.
2 + Bajocubierta.



Art, 424. B. Normas de uso.

(Nucleos Rurales del P.G.O.U.)

CATEGORIA GRADO SITUACION CLASE

1 Vivienda	Todas			
2 Garaje-Aparcamiento	1º, 2º, 7º			
3 Agropecuario	1º, 4º, 5º			
4 Industria	1º, 2º, 3º, 6º			
5 Oficinas				
6 Comercial	3º, 4º			
7 Espectaculos y Salas de Reunion	2º, 3º, 4º	4º, 5º		B
8 Socio-Cultural, Docente y Asistencial	Todas			Todas
9 Sanitario	4º			
10 Deportivo	5º			
11 Religioso	2º, 3º			
12 Esparcimiento				2º, 3º, 4º

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de
28 SET. 1999
SECRETARIO A, B, C, D

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente por Resolución Alcaldía de
25 MAY 1999
EL SECRETARIO GENERAL

1.2.2 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

Como ya se indica en la memoria de la ordenacion contenida en el P.G.O.U., la problemática suscitada por la proliferación "incontrolada" de edificaciones en régimen diseminado dentro de áreas pertenecientes al "Suelo No Urbanizable", ha sido objeto de numerosos análisis por parte de urbanistas y técnicos relacionados con la ordenación del territorio. Este régimen es muy característico de la huerta murciana en general, y en particular de la lorquina. La realidad muestra que el auge de las comunicaciones en su sentido mas amplio, junto con la disponibilidad de un amplio abanico de recursos económicos ha hecho considerar a la tradicional población rural la posibilidad de continuar viviendo en áreas diseminadas, ajenas a los supuestos valores negativos de la vida urbana densificada, al amparo de una normativa urbanística que no ha sabido dar una respuesta coherente a esta situación. La posibilidad de acceder a una "ciudad jardin" minimamente organizada, que tuviera entidad suficiente para dar cobertura, en el régimen actual, a la demanda existente en estas áreas, queda muy lejos de las posibilidades

económicas disponibles, mas aún, en un término municipal como el de Lorca cuya extensión exige, para su administración, la obtención de recursos muy por encima de sus posibilidades. Es por tanto un objetivo de esta ordenación la racionalización del uso edificatorio del suelo en un ámbito de marcado carácter rural, que posibilite y salvaguarde el natural desarrollo de su entorno. Se crea así un nuevo núcleo de población de marcado carácter residencial que pretende dar respuesta a la problemática antes planteada y que en concreto sufre la pedanía de Tercia.

El tratamiento urbanístico normativo que se plantea pretende ajustarse a una determinada forma de entender la residencia, que ha impedido, hasta ahora, el traslado a la ciudad de residentes en el suelo "no urbanizable" cuyas condiciones socio-económicas responden a un perfil claramente urbano, cumpliendo así las determinaciones del P.G.O.U.

En suma, esta ordenación nace bajo el criterio de servir de germen para la formación de un nuevo núcleo de población que ponga fin a un incontrolado desarrollo edificatorio que ha regido hasta ahora el desarrollo urbanístico en la pedanía a la vez que le procura una "representación" urbana tal y como disponen otras muchas pedanías del municipio.

La propuesta se centra por ello en el inicial desarrollo de un pequeño núcleo que concentre a la población y con ella a los servicios urbanísticos, equipamientos e infraestructuras y espacios libres, sobre un área sometida a parámetros de baja densidad y escasa altura edificatoria.

Los criterios que han motivado la ordenación proyectada responden a dos objetivos básicos:

Un primer objetivo, pudiera definirse como posibilista, es decir, se trata de plantear una ordenación lo menos alejada posible de las demandas de la población afectada, al objeto de que sea ella la más ilusionada y dispuesta en llevar adelante el desarrollo propuesto. Este principio ha exigido una serie de consultas previas a la población para que fuera ella quien sentara los principios del desarrollo urbano de su pedanía. Bajo este principio se integraría otro aspecto posibilista relativo al total respeto a las situaciones de residencia existentes en el sector, sobre todo considerando que suponen un número tan limitado que en modo alguno pueden conducir a soluciones inaceptables desde el punto de vista de la ordenación urbanística, si bien supondrán, en todo caso, un condicionante a la misma.

Un segundo objetivo, se enmarcaría dentro de la adecuada ordenación de los distintos usos que se pretenden implantar en el sector, que van desde los netamente residenciales, pasando por los híbridos-compatibles, hasta los complementarios de tipo equipamiento o dotacional. La solución propuesta plantea una trama viaria que pretende la articulación de todos esos usos, sin olvidar los criterios posibilistas ya mencionados, intentando aproximar al máximo las opciones derivadas de una ordenación ajena a la problemática

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento de Lorca

27 MAY 1998



EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado
definitivamente por el Ayunta-
miento de Lorca

28 SET. 1999



EL SECRETARIO GENERAL

particular del sector, que sin duda presentaría una ordenación más racional, con las que resultan de la consideración de esa problemática.

Tras todas esas consideraciones la propuesta ha dispuesto la ordenación de los distintos usos basándose en los siguientes principios:

La vivienda unifamiliar aislada se ha dispuesto básicamente en la periferia del sector, puesto que será fundamentalmente esta tipología la que desarrolle futuras ampliaciones del mismo. La vivienda adosada, adscrita al tipo duplex, se ha localizado en las inmediaciones de lo que se proyecta como centro aglutinador de los servicios que ofrecerá el núcleo urbano, con participación directa de los espacios libres, a modo de transición entre el centro y la periferia. La vivienda, compartiendo edificación con otros usos, conforma ese centro aglutinador de referencia. Sin embargo, es claro que el frente al Camino de Cartagena, donde se plantea el acceso principal al sector, constituye un enclave muy apropiado para esta tipología, puesto que puede ofrecer los servicios referidos para no residentes en el núcleo, sin necesidad de penetrar hasta su centro. Por ello se ha dispuesto en ese enclave una manzana de edificación de entidad suficiente adscrita a esa tipología, para dar respuesta a este planteamiento funcionalista. Las dotaciones y espacios libres se han dispuesto de forma que posibiliten un acceso claro y directo por parte de los residentes en la pedanía, tanto interiores como exteriores al sector. Su localización es periférica en general, con ello sus dimensiones y sus geometrías podrán regularizarse o adaptarse a futuras ampliaciones del núcleo urbano. Las ubicadas en el interior presentan dimensiones y superficies adecuadas a los destinos previstos.

AYUNTAMIENTO DE LORCA
Unificación aprobada provisionalmente
Pleno Municipal
25 MAY 1999
EL SECRETARIO GENERAL

1.2.3 CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS. ANALISIS DE OTRAS ALTERNATIVAS.

Los criterios rectores de la ordenación responden por tanto al eficaz cumplimiento de los objetivos señalados. Se ha respetado y potenciado el trazado viario existente en el sector dando mayor fuerza al eje definido por el Camino de "Molinas". De manera transversal se propone la creación de un nuevo eje, cuyo destino tras un posible desarrollo posterior del ámbito señalado como suelo urbanizable no programado es la dotación escolar con que hoy cuenta la pedanía. En torno a estos dos ejes se articulan de forma racional los ámbitos de suelo destinados tanto a los usos edificatorios como de dotaciones y espacios libres. Se conforma así una malla regular que se manifiesta claramente dispuesta a previsibles ampliaciones, tanto en la disposición de los espacios libres como de su trazado viario, dando a la vez soporte a las necesidades más inmediatas.

En suma, la solución propuesta constituye una unidad funcional en sí misma con una clara implantación y adecuada conexión con sus entornos próximo e inmediato.

AYUNTAMIENTO DE LORCA
Unificación aprobada provisionalmente
definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de
28 JUN 1999
EL SECRETARIO GENERAL

Sobre los criterios rectores ya señalados se han propuesto otras alternativas que planteaban distintas localizaciones de los espacios destinados a sistemas generales, del trazado viario y de los usos del suelo, habiendo sido esta que se concreta la que goza de la total aprobacion de los propietarios afectados, lo que sin duda aporta una gran confianza a la viabilidad del proyecto.

1.2.4 JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES

25 MAY 1999

1.2.4.A Asignacion de usos pormenorizados y delimitacion de zonas

Conforme a lo dispuesto en el apartado de Normas Urbanisticas de la Modificacion Puntual del P.G.O.U. de Lorca que incorpora el area objeto de la redaccion de este Plan Parcial al suelo urbanizable programado, y en particular en lo que dicha modificacion amplia la seccion novena de la normativa del mismo P.G.O.U., se delimitan las distintas zonas para el desarrollo urbanistico del sector según se refleja en el plano correspondiente de la documentacion grafica. Se delimitan basicamente tres zonas para el desarrollo edificatorio privado, a las que se asignan distintos usos pormenorizados que se designan por:

1.2.4.A.1 Uso residencial exclusivo. (R.E.)

Residencial exclusivo. Tipología aislada (R.E.A)

Residencial exclusivo. Tipología adosada (R.E.D)

1.2.1.A.2 Uso residencial compatible (R.C)

1.2.1.A.3 Uso equipamiento privado (E.P.)

Para los usos de carácter publico se delimitan las areas correspondientes a:

1.2.1.A.4 Sistema Viario

1.2.1.A.5 Sistema General de Espacios Libres

1.2.1.A.6 Sistema Sectorial de Espacios Libres

1.2.1.A.7 Equipamiento Docente

La distribucion de las zonas en todo el ambito se ha realizado con criterios de racionalidad urbanistica tratando a la vez de no obstaculizar en lo posible la gestion del planeamiento. Asi se han delimitado zonas de residencial aislado

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente
por Resolución Alcaldía de



EL SECRETARIO GENERAL



en ambitos donde ya existian viviendas con este carácter. Se han dispuesto las zonas de usos compatibles en los frentes de las vias rodadas mas importantes en tanto que permiten la articulacion de todas ellas entre si y del conjunto con su entorno. En ellos se ha localizado asimismo las areas de equipamiento privado y de dotaciones publicas. Las areas destinadas a espacios libres, se han dispuesto tanto en el interior del sector, permitiendo la articulacion de los distintos usos, como en la periferia, permitiendo asi una menor dificultad para futuras ampliaciones con cierta coherencia urbanistica.

1.2.4.B DELIMITACION DE POLIGONOS/UNIDADES DE EJECUCION-ACTUACION

Tal y como señala la Modificacion Puntual del P.G.O.U. de Lorca ya referida, el sector que ordena este Plan Parcial constituye un poligono unico que va a comprender a su vez una sola unidad de ejecución-actuación, ya que reúne las características exigidas para ello por la legislación urbanística aplicable.

1.2.4.C EDIFICABILIDAD

El P.G.O.U. asigna a este sector una edificabilidad de 0.4 M2/M2, alcanzando un total de 39.360 M2 de techo para todo el sector. Esta edificabilidad se distribuye sobre los usos designados de la siguiente forma:

- Uso residencial exclusivo. (R.E.)
- Uso residencial compatible (R.C.)
- Uso equipamiento privado (E.P.)

EDIFICABILIDAD TOTAL

25 MAY 1999

EL SECRETARIO GENERAL



AYUNTAMIENTO DE LORCA

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de

28 SET. 1999

EL SECRETARIO GENERAL



28.812 M2

9.592 M2

906 M2

39.360 M2

Para el cumplimiento del estandar relativo al numero de viviendas/hectarea se ha de considerar el hecho de que para la zona destinada a uso residencial compatible, al menos un 50% del techo sera destinado a usos compatibles distintos al de vivienda, y que las condiciones dimensionales impuestas a la parcela minima en uso residencial exclusivo permiten establecer las siguientes limitaciones que garantizan la no superacion del limite de 204 viviendas, que resulta de la aplicación del estandar 20 viv/ha. establecido por el P.G.O.U.

R.E.A.	52	viviendas.
R.E.D	112	viviendas
R.C.	40	viviendas
TOTAL	204	viviendas

1.2.4.D RESERVAS PARA EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

Conforme a las determinaciones del P.G.O.U. y del R.P. y puesto que se trata de un suelo destinado a uso residencial con un numero inferior a 250 viviendas se han dispuesto las siguientes reservas de suelo.

Equipamiento docente	2.301 M2 (11.28 M2/viv. > 10.00 M2/viv.)
Espacios Libres (S.G.)	4.000 M2 (5.00 M2/hab.)
Espacios Libres (S.S.)	10.479 M2 (52.30 M2/viv. > 18.00 M2/viv.)
Espacios Libres (S.S.)	10.479 M2 (>10% Superficie Sector)

Equipamiento comercial (%RC) *467 M2 (2.29 M2/viv > 2.00 M2/viv)
*Se admite la hipotesis de que al menos un 10% de los usos compatibles sera destinado a uso comercial.

Plazas de aparcamiento *341 PLAZAS (1/100 m² de Edificacion)
*Se admite la hipotesis de que las viviendas aisladas disponen de plaza de aparcamiento en el interior de cada parcela.



1.2.4.E Red de comunicación viaria y peatonal.

El sistema viario se desarrolla a partir de las vias existentes, ya que son estas las que posibilitan la comunicación de todo el sector con las arterias principales de conexión con el resto del municipio, con la ciudad en particular, y con la Autovia del Mediterraneo.

La red de comunicación viaria interna queda perfectamente definida en la documentacion grafica correspondiente. Se plantea una distribucion viaria en malla, conformada por vias paralelas y perpendiculares que se articulan a partir de la definicion de dos ejes principales ortogonales que se anudan en lo que se proyecta como el "centro" de este nuevo nucleo urbano, por ubicarse en el mismo las areas de equipamiento comercial y comunitario. Uno de esos ejes principales se desarrolla a partir del actual trazado del Camino de Molinas a su paso por el ambito del sector que se desarrolla, en parte del cual se desdobra a modo de anillo para darle una mayor fuerza articuladora. Transversal a este, se plantea la creacion de otro vial cuya continuidad queda pendiente para futuras ampliaciones del nucleo. Se propone para estas vias un ancho de 12.00 m., dotando al resto con un ancho de 9.00 m. Los viales denominados "de borde", no se determinan con un ancho especifico, prevaleciendo en ellos el mantenimiento de la geometria a la espera de ser regularizados en futuras ampliaciones. Los espacios residuales que resulten del trazado geometrico de viales podran ser utilizados para la implantacion de elementos de control y medida de las



infraestructuras de servicios urbanísticos, tales como transformadores, depósitos reguladores, etc... siempre que se justifique suficientemente que ello no impedirá el racional trazado de futuras ampliaciones del sector.

Las aceras dispondrán de un ancho mínimo de 1.70 m., y quedan claramente definidas como itinerarios peatonales, que en todo caso deberán contar en su formalización con el uso por personas minusválidas, conforme a las limitaciones impuestas por la legislación específica.

Los espacios libres que puedan adquirir un marcado carácter de uso público podrán plantear un tratamiento específico de los viales de su contorno que los identifique como tales, permitiendo eventuales incorporaciones del espacio ocupado por los mismos al espacio libre, con limitaciones al paso de tráfico rodado.

Las plazas de aparcamiento de superficie se ubican a lo largo del trazado viario en aquellos frentes en los que su disposición no genera conflicto con las circulaciones o los accesos a las edificaciones, por otra parte también se plantea la disposición de aparcamientos de superficie en los residuos que resultan de la definición geométrica de la trama, ya que en ellos este uso no supone un obstáculo para un ulterior desarrollo. Se prevé la disponibilidad de un elevado número de plazas de aparcamiento privado, ya que es muy habitual en viviendas unifamiliares de cualquier tipología.

Se proponen circulaciones rodadas en un solo sentido, salvo en las vías principales en las que se posibilita la circulación rodada en ambos sentidos.

1.2.4.F Servicios Urbanos:

1.2.4.F.1 Desarrollo de las previsiones del P.G.O.U.

En lo referente a este apartado, el P.G.O.U. contaba entre sus previsiones para este sector la mejora de la red viaria de su entorno, es decir de los Caminos de Villaespesa y Cartagena, y de la red de suministro de agua potable. De tales previsiones se cuenta con el desarrollo de la que corresponde a la mejora de la red viaria quedando pendiente la del suministro del agua potable que afecta a un área mucho mayor que la integrada en este sector habiendo quedado incorporada al sistema general de infraestructuras con cargo a las obligaciones del Excmo. Ayuntamiento de Lorca.



1.2.4.F.2 Red de abastecimiento de agua.

Conforme a las determinaciones del P.G.O.U. la red de abastecimiento de agua que actualmente da servicio a la pedania requerira, conforme a sus mismas previsiones, de actuaciones de mejora cuantitativa del servicio, ya que el caudal disponible actualmente no es suficiente para dotar al sector que se desarrolla. Sin perjuicio de esas actuaciones, la red de abastecimiento de agua al sector deriva de la red que discurre por el Camino de Cartagena, que cuenta actualmente con una seccion de 150 mm. para lo cual se propone una distribucion del servicio en anillo, tanto para la red de suministro a las edificaciones como para la de riego e hidrantes de incendio, tal como se señala en la documentacion grafica correspondiente.

Las condiciones particulares de la instalacion seran, en todo caso, señaladas por la empresa suministradora y habran de recogerse en el oportuno proyecto de urbanizacion.

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente
por Resolución Alcaldía de

25 MAY 1999

EL SECRETARIO GENERAL

1.2.4.F.3 Red de alcantarillado.

Conforme a los datos recabados a la compañía gestora del servicio se propone una red unitaria de pluviales y fecales para el servicio de alcantarillado. Las condiciones orograficas y superficiales del sector permiten una evacuacion por gravedad sin dificultades con vertido final al colector general que discurre por el Camino de Cartagena, que con una seccion 1000 mm. supera con mucho las necesidades requeridas por el sector. Las pendientes del trazado interior no seran en todo caso inferiores al 0.10 %

Las condiciones particulares de la instalacion seran, en todo caso, señaladas por la empresa suministradora y habran de recogerse en el oportuno proyecto de urbanizacion.

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado
por Resolución Alcaldía de
Ayuntamiento Pleno en sesión de
28 SET. 1999
EL SECRETARIO GENERAL

1.2.4.F.4 Red de distribucion de energia electrica.

Como ya se señala en el P.G.O.U., existe un tendido electrico de "medi tension" que atraviesa el sector, estando gestionado actualmente el servicio del suministro electrico por la empresa Iberdrola II. De los datos recabados a la misma se preve la anulacion de las torres interiores al sector, que seran sustituidas por sendas torres en las intersecciones del borde del sector con el trazado de la linea a su entrada y salida del mismo, discurrendo de forma sostenida

por debajo de acera el nuevo trazado interior que suministrara asimismo los centros de transformacion que sean necesarios. Como prevision inicial se cuenta con unas necesidades que alcanzan los 1500 Kw. y con la disposicion de al menos dos centros de transformacion de 750 KvA. Estos centros daran servicio tanto a las edificaciones como a la red de alumbrado publico, quedando este ultimo condicionado a las determinaciones, entre otras, que imponga el servicio municipal correspondiente.

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado-provisionalmente
por Resolución Alcaldía de

25 MAY 1999

1.2.4.F.5 Otras redes de distribucion.

A las redes ya señaladas caben añadir otras dos, que en todo caso tendran carácter complementario, no estando por tanto integradas inicialmente en el conjunto de redes previstas. Se trata por una parte la red de telefonía y por otra la de suministro de gas, respecto a las que cabe señalar la necesidad de proporcionar a las compañías suministradoras la información precisa para que puedan establecer las condiciones de instalación del servicio, al objeto de concretar su implantación y en su caso el sistema más adecuado.



EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado
definitivamente por el Ayunta-
miento Pleno en sesión de
28 SET. 1999
EL SECRETARIO GENERAL

1.2.5 JUSTIFICACION DE LA COHERENCIA INTERNA DEL PLANEAMIENTO

Conforme a las determinaciones del R.P. la coherencia interna del planeamiento queda plenamente justificada por cuanto que:

Los equipamientos del sector estan localizados en puntos cuya accesibilidad esta, no solo garantizada, sino ademas potenciada por su centralidad y características de la red viaria que los sirve.

La dotacion escolar, como quiera que la Pedania ya cuenta con grupo escolar suficiente, se localiza en la frontera con el suelo clasificado por el P.G.O.U. como suelo urbanizable no programado, al objeto de que al desarrollarse este pueda conformarse una unidad escolar completa, sin olvidar su proximidad al Camino de Cartagena como principal via de comunicación con el exterior. En este caso, el Plan Parcial no ha de desarrollar trazados de las redes de servicios previstos por el P.G.O.U.

El sistema de espacios libres, tanto sectorial como general, supone, en sentido cuantitativo, un complemento al sistema del P.G.O.U. si bien hay que señalar que se trata de un nucleo alejado tres kilometros de la ciudad, lo que limita radicalmente la posible coordinacion y articulacion con otros espacios libres de la misma. La disposicion interna de los espacios libres pretende

cubrir todo un abanico de posibilidades. Por una parte desde un punto de vista cualitativo, que estos espacios deben servir para articular los espacios edificados a la vez que les dan carácter, por otra parte, desde un punto de vista cuantitativo, estos espacios deben de proporcionarse a los espacios "servidos", evitando excesivas concentraciones que limiten su función sirviendo al sector en su conjunto. Por todo ello se han dispuesto espacios libre de proporción adecuada tanto en el perímetro como en el centro del sector, evitando así geometrías incómodas a la edificación a la vez que se crea un mayor abanico de posibilidades de crecimiento urbano.

El Plan de Etapas del presente Plan Parcial en relación a sus previsiones temporales y espaciales no puede desvirtuar su coherencia interna por cuanto que propone una única etapa que desarrollara de forma unitaria un sector que cuenta con una escasa entidad superficial y cuya localización va a encontrar pocas dificultades en la implantación de servicios urbanísticos.

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente
por Resolución Alcaldía de

25 MAY 1999



EL SECRETARIO GENERAL

1.3 ANEXOS A LA MEMORIA (Arts. 58.3, 46 y 64 del R.P. y 53 de L.S. 76)

1.3.1 CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES, APROVECHAMIENTOS Y RESERVAS

USOS	DESIGNACION	SUP. (M2)	EDIFICABILIDAD NETA M2/M2	M2/TECHO
RESIDENCIAL EXCLUSIVO AISLADA	R.E.A.	32.578	0.35	11.402
RESIDENCIAL EXCLUSIVO ADOSADA	R.E.D.	12.436	1.40	17.410
RESIDENCIAL COMPATIBLE	R.C.	4.679	2.05	9.592
EQUIPAMIENTO PRIVADO	E.P.	1.007	0.95	956
EQUIPAMIENTO DOCENTE	E.D.	2.301	-	0
ESPACIOS LIBRES SECTORIALES	S.S.	10.479	0.00	0
ESPACIOS LIBRES SISTEMAS GENERALES	S.G.	4.000	0.00	0
SISTEMA VIARIO	S.V.	34.920	0.00	0
TOTAL		102.400		39.360

1.3.2 JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA O NECESIDAD DE LA URBANIZACION

La conveniencia y necesidad de la urbanización quedan justificadas en tanto que se trata de convertir un suelo cuyo destino hasta la fecha ha sido rural en usos urbanos, en suelo urbano edificable, para lo cual la urbanización es un requisito imprescindible y necesaria la urbanización.



1.3.3 RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS

De los datos recabados hasta el momento por el que suscribe, los propietarios afectados son:

NOMBRE	D.N.I./CIF	DOMICILIO
Viviendas Para Tercia S.L.	B-30428536	Camino de Cartagena. Tercia. LORCA
D. Pascual Perez Murcia		Francia
D. Alfonso Lopez Lopez	23.158.476	Tercia. LORCA
D. Francisco Hernandez Moreno	23.190.660	Tercia. LORCA
Doña. Josefa Hernandez Moreno	23.180.176	Tercia. LORCA
D. Juan Lopez Garcia	23.226.503	Tercia. LORCA
Doña Francisca Javiera Perez Tomas	23.243.622	Tercia. LORCA
D. Juan Molina del Vas	23.172.944	Tercia. LORCA
D. Juan Canales Molina	23.192.125	Camino de Cartagena. LORCA
D. Francisco Tomas Segura	23.225.596	Tercia. LORCA
D. Pedro Martinez Segura	23.146.244	Tercia. LORCA
D. Patricio Martinez Segura	23.139.968	Tercia. LORCA
D. Domingo Martinez Segura	23.171.862	Tercia. LORCA
Doña Elvira Martinez Segura	23.208.005	Tercia. LORCA

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente por Resolución Alcaldía de

25 MAY 1999



EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de
28 SET. 1999
EL SECRETARIO GENERAL

1.3.4 SISTEMA DE ACTUACION. MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

Tal y como se señala en el apartado 1.2.4.B, el sector objeto de ordenación constituye en su totalidad un polígono único al que se adscribe una unidad de ejecución-actuación única. Considerando las condiciones particulares que presenta el sector, en cuanto a estructura de la propiedad, usos y explotaciones actuales y entidad superficial y económica, para su desarrollo urbanístico, se propone inicialmente como sistema de actuación urbanística el sistema de "COOPERACION", como el más adecuado para llevar a cabo el desarrollo urbanístico de dicho sector, sin perjuicio de que este pueda ser sustituido por otro sistema de actuación mediante la aplicación de los mecanismos legalmente establecidos. El sistema de cooperación supone la redacción de un proyecto de reparcelación y de urbanización, haciendo constar expresamente que los propietarios podrán elevar a su aprobación por el organismo competente, una posible reparcelación con carácter voluntario, acompañada del correspondiente proyecto de urbanización, en los términos previstos en el art. 115 del R.G.U., quedando en todo caso la gestión de la ejecución de las obras de urbanización a cargo del Excmo. Ayuntamiento de Lorca.

En todo caso, se considerará la posibilidad de compatibilizar la edificación con el desarrollo de las obras de urbanización en los términos previstos en la legislación vigente.

Si el sistema de actuación propuesto fuese modificado por el de Compensación serían de consideración los apartados siguientes:

1.3.4.1 Relacion de compromisos EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LORCA / URBANIZADORA

- A) La urbanizadora se compromete a la realizacion de las obras de urbanizacion en las condiciones que desarrolle su proyecto correspondiente y en los plazos que establece el Plan de Etapas del presente Plan Parcial.
- B) El Excmo. Ayuntamiento de Lorca sera el ultimo destinatario de las obras de urbanizacion, toda vez que estas finalicen y hayan obtenido la recepcion provisional, quedando asimismo a su cargo el mantenimiento y conservacion de las mismas. Este criterio, en las condiciones que se determinen, podra aplicarse con carácter parcial a aquellas unidades de obra que por tener una clara independencia del resto puedan considerarse finalizadas en si mismas.

1.3.4.2 Garantias del cumplimiento de compromisos

Tal y como establece la legislacion vigente, en su caso la urbanizadora aportara, en el momento reglamentariamente establecido, aval por importe del 8% de la implantacion de los servicios y ejecucion de las obras de urbanizacion, según la evaluacion economica del propio Plan Parcial, alcanzando en este caso la cantidad de DIECISEIS MILLONES (16.000.000) DE PESETAS.

1.3.4.3 Disponibilidad economica

Según los datos recabados a la propiedad, se trata de un ambito de suelo conformado por fincas exentas de afecciones, cargas o gravámenes de cualquier tipo, cuya ubicacion dentro del termino municipal de Lorca, en un enclave proximo al casco urbano, y con una buena red de comunicaciones, permite asegurar la plena garantia de las actuaciones por el propio valor de los terrenos a urbanizar, ya que en todo caso esas actuaciones van a provocar una innegable plusvalia sobre los mismos que permitira un indudable respaldo de las instituciones financieras, por lo que una iniciativa de los promotores/propietarios contarian, al menos financiados, con medios economicos bastantes para llevar a cabo el desarrollo de la urbanizacion que se propone.

Fdo. Pedro Garcia Pallares. Arquitecto

25 MAY 1999

EL SECRETARIO GENERAL



Plan Parcial para el Sector RP-NT

Diputacion de Tercia.

Viviendas para Tercia S.L. y Otros.

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente
por Resolución Alcaldía de

25 MAY 1999



EL SECRETARIO GENERAL

2 PLANOS

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado
definitivamente por el Ayunta-
miento Pleno en sesión de
28 SET. 1999
EL SECRETARIO GENERAL



Plan Parcial para el Sector RP-NT

Diputacion de Tercia.

Viviendas para Tercia S.L. y Otros.

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente
por Resolución Alcaldía de

25 MAY 1999



EL SECRETARIO GENERAL

PLANOS "I" DE INFORMACION:

- | | | |
|-----|---|-------------------|
| 1.I | SITUACION. EMPLAZAMIENTO. DELIMITACION DEL AMBITO | 1:25.000 Y 1:5000 |
| 2.I | USOS ACTUALES. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES | 1: 2.000 |
| 2.I | ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD | 1: 2.000 |
| 2.I | TOPOGRAFICO | 1: 2.000 |
| 2.1 | CATASTRAL | 1: 3.000 |



PLANOS "P" DE PROYECTO:

- | | | |
|-----|---|----------|
| 1.P | ZONIFICACION, USOS E INTENSIDADES | 1: 1.000 |
| 2.P | RED VIARIA Y APARCAMIENTOS | 1: 1.000 |
| 3.P | RED VIARIA. ALINEACIONES | 1: 1.000 |
| 4.P | RED VIARIA. RASANTES 1 | 1: 1.000 |
| 5.P | RED VIARIA. RASANTES 2 | 1: 1.000 |
| 6.P | ESQUEMA DISTRIBUCION RED DE SUMINISTRO AGUA POTABLE | 1: 1.000 |
| 7.P | ESQUEMA DISTRIBUCION RED DE ALCANTARILLADO | 1: 1.000 |
| 8.P | ESQUEMA DISTRIBUCION RED DE SUMINISTRO ELECTRICIDAD | 1: 1.000 |

Fdo. Pedro Garcia Pallares. Arquitecto