

PLAN PARCIAL

SECTOR S7-R. TERCIA

LORCA

PROMOTOR: DON VICENTE RUIZ FERNANDEZ Y OTROS

Pedro García Pallares. Arquitecto

Calle Selgas, 25. LORCA 30800 Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG



**VISADO**  
Normal

16/01/2009  
135046/98350

Tel: 968 46 47 71

Visado Telemático  
Autores: PEDRO GARCIA PALLARES

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

Plan Parcial para el Sector S7-R

Tercia. LORCA

Don Vicente Ruiz Fernández y Otros

## INDICE DE CONTENIDOS

### 1 MEMORIA

1.1 OBJETO Y ANTECEDENTES

1.2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

FINES

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES

1.2.1. MEMORIA INFORMATIVA

1.2.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS DETERMINACIONES EN RELACION AL PGMO

1.2.3. MEMORIA DE LA ORDENACION.

### 2 PLANOS

2.1 PLANOS DE INFORMACION

2.1.1.1 PLANO DE INFORMACION. SITUACION Y DELIMITACION CONFORME PGMO.

2.1.2.1 PLANO DE INFORMACION. ESTADO FISICO. CARACTERISTICAS Y USOS.

2.1.3.1 PLANO DE INFORMACION. ESTADO FISICO. TOPOGRAFICO.

2.1.4.1 PLANO DE INFORMACION. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. CATASTRAL

2.2 PLANOS DE ORDENACION

2.2.1 USOS DEL SUELO. ZONIFICACION. DOTACIONES PUBLICAS. RED VIARIA.

2.2.2 CALIFICACION DEL SUELO. AREAS DE ORDENANZA. ALINEACIONES

2.2.3.1 RASANTES 1

2.2.4 ESTRUCTURA VIARIA. CIRCULACION RODADA.

2.2.4.1 PLAZAS DE APARCAMIENTO

2.2.5 ESQUEMAS. RED DE SANEAMIENTO. RED DE ABASTECIMIENTO.

2.2.6 ESQUEMAS. REDES DE ALUMBRADO PUBLICO Y DISTRIBUCION SUM. ELECTRICO

2.2.6.1 ESQUEMAS. CARACTERÍSTICAS DE ALUMBRADO PUBLICO. SECCION T. CALLES

2.2.7 INFRAESTRUCTURA DE COMUNICACIÓN. ESQUEMAS. TELEFONIA

2.2.8 GESTION. DELIMITACION DE UNIDADES DE ACTUACION



**VISADO**  
Normal

16/01/2009  
135046/98350

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG

Visado Telemático  
Autores: PEDRO GARCIA PALLARES

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

### 3 NORMAS URBANISTICAS

- 3.1 NORMAS GENERALES. CONCEPTOS Y TERMINOLOGIA.
- 3.2 NORMAS DE PROTECCION. VALORES CULTURALES Y AMBIENTALES.
- 3.3 NORMAS DE GESTION. SISTEMAS Y PLAZOS DE ACTUACION.
- 3.4 NORMAS DE URBANIZACION. CONDICIONES Y NIVELES DE CALIDAD.
- 3.5 NORMAS DE EDIFICACION. ORDENANZAS. CONDICIONES Y PATRONES DE CALIDAD

### 4 PLAN DE ACTUACION EN RELACION A LA GESTION DEL PGM

- 4.1 PLAZOS DE EDIFICACION Y CONTRUCCION DE LAS DOTACIONES PUBLICAS Y PRIVADAS.
- 4.2 FASES DE URBANIZACION.
- 4.3 MODO DE CONSERVACION DE INSTALACIONES Y SERVICIOS.

### 5 ESTUDIO ECONOMICO- FINANCIERO

### 6 ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATEGICA

### 7 ANEJOS

- ANEJO 1. COPIA FICHAS URBANISTICAS CONFORME PGM
- ANEJO 2. COPIA INFORME COMPAÑIAS SUMINISTRADORAS. AGUA
- ANEJO 3. COPIA INFORME COMPAÑIAS SUMINISTRADORAS. ELECTRICIDAD
- ANEJO 4. COPIA DE LA RESOLUCION DE LA DIRECCION GENERAL DE CALIDAD AMBIENTAL SOBRE EL PROCEDIMIENTO DE EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA
- ANEJO 5. COPIA INFORME DE LA DIRECCION GENERAL DEL MEDIO NATURAL. VIA PECUARIA
- ANEJO 6. COPIA INFORME DE DIRECCION GENERAL DE VIVIENDA, ARQUITECTURA Y URBANISMO
- ANEJO 7. COPIA MEMORIA DE PROSPECCION ARQUEOLOGICA Y DE RESOLUCION DE LA DIRECCION GENERAL DE BELLAS ARTES Y BIENES CULTURALES

### PROGRAMA DE ACTUACION



Plan Parcial para el Sector S7-R

Tercia. LORCA

Don Vicente Ruiz Fernández y Otros

# 1 MEMORIA

Pedro García Pallares. Arquitecto

Calle Selgas, 25. LORCA 30800

Tfno. 968 46 47 71



**VISADO**  
Normal

16/01/2009  
135046/98350

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG

Visado Telemático  
Autores: PEDRO GARCIA PALLARES

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

## 1.1 OBJETO Y ANTECEDENTES.

Es objeto del presente documento la redacción del Plan Parcial para el desarrollo urbanístico del Sector S7-R delimitado en la aprobación definitiva del PGMO de Lorca, en un área perteneciente a la pedanía de Tercia. Este Plan Parcial se redacta conforme a las determinaciones de la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia, así como a las propias del PGMO y otras normas complementarias.

El encargo de este trabajo ha sido formalizado por los propietarios de terrenos incluidos en el sector de referencia, que se reseñan en el cuadro siguiente, al arquitecto que suscribe, don Pedro García Pallarés, colegiado número 513 del COA de Murcia, con domicilio en calle Selgas, 25 de LORCA, NIF. 23.213.596-H.

TITULAR/PROPIETARIO	DOMICILIO	DNI	% SUELO
Vicente Ruiz Fernández	Tercia. Camino de Cartagena	23.200.756N	12.55
María Isabel Hilario Tomas y Otro	Tercia. Camino de Cartagena	23.252.230N	21.95
Francisca Perez-Chuecos Martínez	Tercia. Camino de Cartagena	23.223.967	12.95
Catalina Perez-Chuecos Manzanera	Tercia. Camino de Cartagena	23181736N	12.86
			60.31

El PGOU de Lorca, aprobado definitivamente en 1987, redactado en el marco jurídico de la LS 76, en tanto que ordenamiento urbanístico aplicable con anterioridad al vigente PGMO, clasificaba los terrenos incluidos en este sector SR-7 de Tercia como suelo "NO URBANIZABLE" en régimen de Regadío Tradicional.

## 1.2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

El desarrollo urbanístico del sector RP-NT en la pedanía de Tercia, no ha hecho sino confirmar la necesidad que tienen, las pedanías de la huerta de Lorca, de ofrecer suelo urbano para la implantación ordenada de áreas residenciales extensivas. El sector RP-NT ha tenido una consolidación edificatoria claramente convulsa, quedando, a fecha de hoy, muy pocas parcelas para su desarrollo edificatorio. El sector S7.R de Tercia, recogido en la aprobación definitiva del PGMO, viene a completar la ordenación urbanística del ya desarrollado sector RP-NT del antiguo PGOU, perfilando sus fronteras de cara a una posible ampliación posterior. De ello emana, fundamentalmente la conveniencia y oportunidad de la redacción del presente Plan Parcial, ya que ello supondrá una ampliación de la oferta de suelo en la pedanía de Tercia, que el mercado está claramente demandando para el desarrollo de tipologías de vivienda unifamiliar de carácter aislado y adosado fundamentalmente.

La oportunidad de su redacción queda asimismo justificada puesto que, la aprobación definitiva del PGMO incluye, en su programación, el desarrollo urbanístico de este sector en el primer cuatrienio, lo que justifica plenamente la oportuna redacción, tramitación y aprobación del presente Plan Parcial, en este momento procesal.



- **FINES**

El fin de la redacción del presente documento urbanístico es, básicamente, la ordenación urbanística del Sector S7-R de Tercia recogido en el PGMO de LORCA, conforme al ordenamiento jurídico aplicable.

- **OBJETIVOS Y DETERMINACIONES**

La ordenación urbanística propuesta para el sector de referencia tiene como objetivo básico su desarrollo urbano bajo el principio de total integración en lo que ya hoy se constituye como el actual núcleo urbano de la pedanía de Tercia, completándolo en lo que se refiere a su respuesta al Camino de Cartagena, en cuanto que arteria vertebradora de toda la pedanía. Las determinaciones incluidas en el presente documento emanan en buena parte de las directrices marcadas por el PGMO, así como de las que han servido para el desarrollo del sector RP-NT ya urbanizado.

## **1.2.1. MEMORIA INFORMATIVA**

(Circunstancias concurrentes en el sector, relevantes para su ordenación)

### **1.2.1.1 DESCRIPCION DEL AMBITO. INFORMACION URBANISTICA.**

El ámbito objeto de ordenación se localiza en el borde sureste del núcleo urbano (Sector RP-NT) de la pedanía de Tercia del término municipal de LORCA. Se trata de un área que cuenta, según la ficha correspondiente del PGMO, con una total superficie de 13886.00 m<sup>2</sup>, que completa el perímetro del núcleo existente a modo de "ensanche", incrementando su frente al Camino de Cartagena, que constituye la arteria principal de comunicación de la pedanía, tanto a nivel interno de la misma, como de esta con su entorno territorial.

Su perímetro es irregular, sin embargo, su desarrollo supondrá la regularización de las fronteras del borde sureste del núcleo urbano. Su relieve topográfico no presenta sensibles desniveles. Su perímetro y topografía, unido a su escasa entidad superficial, han sido por todo ello, determinantes en la propuesta de trama urbana sobre la que se desarrolla la ordenación urbanística propuesta, que se integra claramente en la existente.

### **1.2.1.2 MEDIO FISICO Y POBLACIONAL.**

#### **Relieve**

El área afectada por la ordenación cuenta con un relieve topográfico muy tendido y homogéneo. Su desnivel máximo en la dirección norte-sur se estima en 0.80 m. mientras que en la dirección este-oeste no supera los 0.50 m. Esta situación topográfica facilitará sin duda la realización de trazados e implantación de servicios urbanísticos.



## Agua

El déficit hídrico de la pedanía de Tercia se enmarca dentro de la situación general de la huerta lorquina. La obtención del agua para usos de regadío proviene en su mayor parte de aportaciones exteriores y puntualmente de extracciones del subsuelo. Se trata por tanto de un bien escaso cuya dotación requiere la aportación de recursos ajenos a la pedanía.

El nivel freático se localiza a profundidad variable, y en todo caso a gran profundidad a tenor de los resultados conocidos de los sondeos realizados para la extracción de agua por pozos.

Respecto a la posibilidad de inundaciones en el ámbito ordenado cabe destacar la distancia que separa el ámbito ordenado del cauce del río Guadalentín, que se presenta como frontera del territorio adscrito a la pedanía de Tercia. Esta distancia, unida a la diferencia de nivel topográfico y a los medios de control y regulación de avenidas con que cuenta el cauce del río Guadalentín permiten calificar el sector como no inundable.

## Suelo

Aunque no se han realizado estudios pormenorizados de la naturaleza del subsuelo, si se conoce con fiabilidad las características del suelo ubicado en el entorno inmediato del área que se ordena, si bien este pudiera no considerarse representativo del conjunto de la pedanía dada la heterogeneidad manifiesta de suelos que podemos encontrar dentro del ámbito de la pedanía. En este caso, se dispone de un suelo que, tras la capa de tierra vegetal o de labor, se dispone de una amplia estrato de suelo muy homogéneo, conformado por sedimentos limoarcillosos con gran cantidad de sulfatos. Desde el punto de vista geotécnico se trata de un suelo con un adecuado comportamiento mecánico en relación a las edificaciones que se pretenden desarrollar sobre el mismo. Por otra parte, su compacidad general y cohesión interna facilita los trabajos de ejecución de zanjas en profundidad, taludes naturales y contenciones.

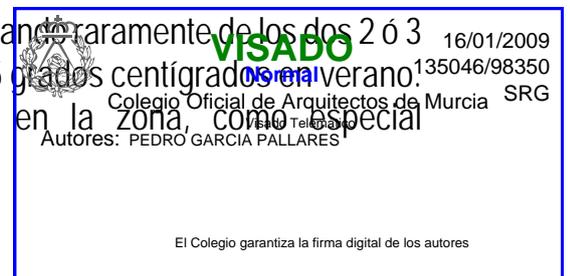
## Orientación y Clima

La ubicación del ámbito que se ordena le proporciona igual protagonismo a todas las orientaciones geográficas.

La pluviometría media anual es baja, como es característica en el valle del Guadalentín.

Las temperaturas son suaves en invierno bajando raramente de los 2 ó 3 grados centígrados, oscilando de los 15 a 35 grados centígrados en verano.

Es de resaltar la ausencia de heladas en la zona, como especial



característica del ámbito que se ordena y de su entorno.

Por todo ello cabe calificar la zona como beneficiaria de un clima benigno, con temperaturas suaves y un elevado número de días soleados a lo largo del año.

## Población

Recientemente, la densidad de población de la pedanía evoluciona en sentido creciente con un cierto ritmo. Su enclave en la primera periferia de la ciudad de Lorca, la ha convertido en un lugar preferente para asentamientos residenciales de baja densidad en ordenaciones extensivas. A ello hay que añadir una prospera evolución económica, en términos generales, que ha provocado la inminente aparición de un cierto nivel de inmigración, tanto desde otras pedanías del municipio, como de lugares mas remotos.

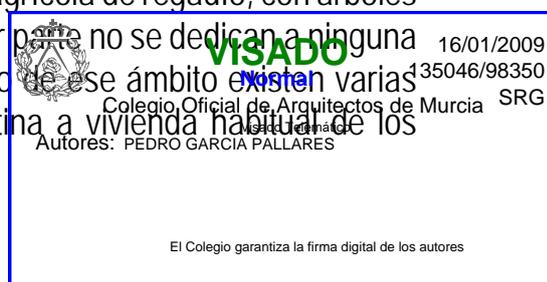
Todo ello ha provocado una clara presión edificatoria en la zona, habiéndose consumido la casi totalidad del suelo residencial disponible en el único sector desarrollado que existe en la pedanía, y con ello la aparición de nuevas demandas de suelo para el desarrollo, por expansión, del suelo urbano consolidado.

Su censo actual se mueve en el entorno de los 2000 habitantes, los cuales residen, casi en su totalidad, en viviendas unifamiliares en una ordenación en diseminado, articulada por la trama de caminos y otras redes de infraestructura existentes. La dinámica del crecimiento poblacional ha mostrado la necesidad de disponibilidad de suelo residencial de ordenación controlada, ya que el régimen diseminado ha agotado su oferta. A ello responde básicamente la formulación del presente Plan Parcial.

Los medios de vida son diversos, centrándose, principalmente, en la actividad agrícola intensiva, y de primera transformación de sus productos. Al amparo de ellas han surgido empresas auxiliares y de servicios de una cierta entidad que sostienen, en cierta forma, vida socio-económica de la pedanía. La población cuenta por tanto con un nivel de renta medio, cuya amplitud de recursos le permite alcanzar un buen nivel de vida, lo que justifica de alguna manera una cierta tendencia a seguir residiendo en el núcleo de la pedanía, en un régimen de vida mas asimilable al entorno urbano que al rural propiamente dicho.

### 1.2.1.3 USOS ACTUALES

Los terrenos afectos por la ordenación propuesta están actualmente destinados en su menor parte a explotación agrícola de regadío, con arboles frutales y algún producto de huerta. La mayor parte no se dedican a ninguna explotación específica. Por otra parte, dentro de ese ámbito existen varias edificaciones, alguna de las cuales se destina a vivienda habitual de los



propietarios afectados, otras son simples cobertizos y por último también se encuentran edificaciones en estado ruinoso.

No existen, por otra parte, 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.

#### 1.2.1.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

De los datos recabados, se desprende la existencia de una estructura de la propiedad del suelo bastante homogénea en cuanto a la distribución superficial, ya que no existen propiedades de gran extensión en relación a otras. En lo que a la calidad del suelo se refiere, todo el ámbito goza de similares características geomorfológicas y físicas, lo que permitirá sin duda una simplificación del proceso de reparto de beneficios y cargas derivadas de su transformación urbanística. No se conoce la existencia de titulares de derechos reales u otros, distintos de los propietarios, que pudieran interesar al desarrollo urbanístico del sector que se ordena.

El plano de información número 4 aporta la división parcelaria catastral, en el que siete parcelas catastrales, la 132, 133, 134, 135, 137, 138 y 139, del polígono 161, constituyen la integra superficie del Sector S7.R de Tercia.

#### 1.2.1.5 INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS EXISTENTES.

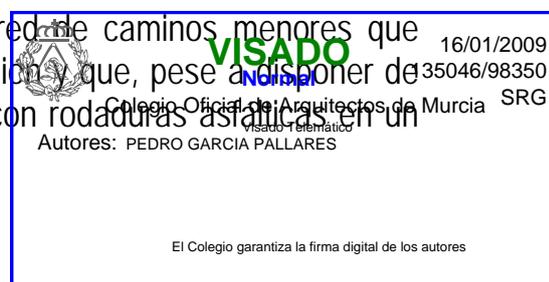
##### Red Viaria Periférica y de Interconexión Urbana.

La Pedanía de Tercia se articula con su entorno a través de dos arterias principales, el Camino de Villaespesa, que la comunica con la autovía del Mediterráneo, y el Camino de Cartagena que la recorre transversalmente hasta conectar con el casco urbano de Lorca.. Es justo frente a esta última vía, en su borde oeste, en la frontera con el núcleo urbano ya definido en la pedanía por el antiguo sector RP-NT, donde se localiza el área cuyo desarrollo urbanístico se pretende, por lo que la interconexión de éste, al sistema viario existente viene prácticamente dada.

Las vías de comunicación referidas cuentan con un ancho de calzada que oscila entre los cinco y seis metros, disponiendo de superficie asfaltada en un aceptable estado de conservación, si bien su trazado es muy sinuoso y su señalización mejorable.

##### Red Viaria Interior.

Obviamente, la Pedanía cuenta con una red de caminos menores que interconectan distintos puntos de su extensión y que, pese a disponer de escasa anchura, cuentan, en algún caso, con rodaduras asfálticas en un



elevado porcentaje de su trazado, conformando una trama arterial de comunicación rápida. El ámbito ordenado, por su entidad, no se afectado por esta red viaria interior.

## Equipamientos

Los equipamientos básicos con los que ya cuenta la pedanía se localizan junto a sus arterias principales. El colegio publico Villaespesa junto al camino que le da su nombre, y los centros de atención social y económica en el enclave de Camino de Cartagena con el de Villaespesa. Sin embargo, la consolidación del núcleo definido por el desarrollo del sector RP-NT, esta empezando a desplazar la disposición de equipamientos hacia suelos mejor preparados desde el punto de vista de la dotación de servicios urbanísticos. Así, en el interior de este núcleo, podemos encontrar ya, el centro de salud que da cobertura a la pedanía. A ello hay que sumar toda una serie de iniciativas que han surgido, tanto públicas como privadas, que han surgido como consecuencia de la disponibilidad de suelo urbanizado ya previsto para la implantación de equipamientos. El área objeto de ordenación no cuenta con ningún equipamiento existente.

## Abastecimiento de Agua Potable

La entidad del ámbito de suelo que se ordena y su renta urbanística, permiten asegurar que la red de abastecimiento periférica de agua potable existente, gestionada por la empresa Aguas de Lorca, dispone de condiciones técnicas suficientes como para garantizar el suministro al ámbito ordenado. Se trata de una red de diámetro 200 mm. que se dispuso con motivo del desarrollo del sector RP-NT, desde la que se prevé dar servicio al ámbito que se ordena.

## Saneamiento

Actualmente, la pedanía de Tercia, se ve atravesada por el colector general de evacuación de aguas residuales de la ciudad de Lorca, que discurre por el camino de Cartagena, al que el ámbito ordenado dispone de un amplio frente. Asimismo, la colindancia con el sistema viario del sector RP-NT, permite garantizar la disposición de este servicio en condiciones técnicas adecuadas.



## Abastecimiento de Energía Eléctrica

De igual forma, la colindancia con el sistema viario del sector RP-NT, permite garantizar la disposición de este servicio en condiciones técnicas adecuadas, ya que este dispone de centros de transformación que ya previeron la posible ampliación que se ordena, sin perjuicio de posibles incrementos de la oferta del servicio que podrían emanar de una red de media tensión que discurre soterrada bajo el sistema viario del Sector RP-NT.

## Telefonía

El núcleo urbano de la pedanía dispone actualmente de servicio de telefonía. La dotación de este servicio al sector que se ordena se prevé por extensión de la red ya existente.

### 1.2.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS DETERMINACIONES EN RELACION AL PGMO Y OTRAS DISPOSICIONES LEGALES DE APLICACIÓN.

#### 1.2.2.1 ADECUACION DE LA ORDENACION A LAS DIRECTRICES DE RANGO SUPERIOR

##### 1.2.2.1.A) Aspectos generales.

La ordenación propuesta se adecua a todas y cada una de la directrices y determinaciones señaladas en la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia y otras normas de carácter básico que le son de aplicación, el PGMO de Lorca, en tanto que instrumento urbanístico de rango inmediatamente superior que determina su desarrollo, y en particular la que se refieren al desarrollo del suelo urbanizable sectorizado.

##### 1.2.2.1.B) Ámbito.

El ámbito ordenado por el presente Plan Parcial se corresponde a un sector completo del P.G.M.O. denominado como sector 7-R de Tercia.

##### 1.2.2.1.C) Plazo de formación.

El P.P. que desarrolla este documento está incorporado al primer cuatrienio del programa de actuación del P.G.M.O., es por ello que su redacción es completamente procedente en este momento.



### 1.2.2.1.D) Usos globales. Aprovechamiento y edificabilidad.

En relación a este apartado, el presente P.P. recoge a continuación las estrictas determinaciones contenidas en la ficha correspondiente al sector S7-R de Tercia, del suelo urbanizable sectorizado del PGMO de aplicación.

DETERMINACIONES DEL PLAN	
USO GLOBAL	Residencial
USO INCOMPATIBLE	Industrial y ganadero
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	13.886 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES	
SUPERFICIE (excluidos SG)	13.886 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA	0.40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (1)
DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS	30 Viviendas / Ha (2)
CATEGORIA	Residencial de baja densidad

La propia ficha incorpora las siguientes aclaraciones.

- (1) El aprovechamiento de referencia se aplica a la superficie total del sector incluidos los sistemas generales.
- (2) El número máximo de viviendas será el resultado de multiplicar la densidad por la superficie del sector excluidos sistemas generales.

En aplicación del artículo 106.d.1) de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, el aprovechamiento resultante del sector será el resultado de incrementar el aprovechamiento de referencia en un 10%, en las condiciones establecidas por este mismo artículo. Así, el cuadro anterior quedaría como sigue:

DETERMINACIONES DEL PGMO	
USO GLOBAL	Residencial
USO INCOMPATIBLE	Industrial
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	13886.00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES	
SUPERFICIE (excluidos SG)	13886.00 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO RESULTANTE	0.40 X 1.1 = 0.44 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (1)
DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS	30 Viviendas / Ha (2)
CATEGORIA	Residencial de baja densidad

En definitiva:

	Superficie Total	Aprovechamiento resultante	Total techo edificable
Aprovechamiento sector	13886.00 m <sup>2</sup>	(0.20 X 1.10) 0.44 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>6109.84 m<sup>2</sup></b>
	Superficie	Densidad máxima de viviendas	Máx. número viviendas
Nº máximo de viviendas	1.3886 Ha	30 viviendas/hectárea	(41.65) 41

En cuanto a las determinaciones de la LS 1/2001, relativas a cesiones sectoriales para el suelo urbanizable sectorizado, el Plan Parcial incorpora las cesiones exigidas por ella para los sistemas sectoriales de espacios libres (SSEL) y para los sistemas sectoriales de equipamientos públicos (SSEP), incrementadas en un 10% conforme a las determinaciones del art. 106.d.1).



16/01/2009  
135046/98350

**VISADO**  
Normal

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG  
Visado Telemático  
Autores: PEDRO GARCIA PALLARES

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

Por tanto, las determinaciones relativas a este punto quedarán:

	Sup. Ordenada	Estándar LS 1/2001	Total Reserva Parques
Reserva SSEL	13886.00	(10 x 1.10) 11.00 %	1527.46 m <sup>2</sup>
Reserva SSEP	13886.00	(10 x 1.10) 11.00 %	1527.46 m <sup>2</sup>

El cumplimiento de estas determinaciones se resume en el siguiente cuadro:

	Determinaciones rango superior	Determinaciones PP
Techo edificable	6109.84 m <sup>2</sup>	6109.06 m <sup>2</sup>
Reserva SSEL	1527.46 m <sup>2</sup>	1527.46 m <sup>2</sup>
Reserva Equipamiento SSEP	1527.46 m <sup>2</sup>	1527.46 m <sup>2</sup>
Superficie edificable	-	7573.90 m <sup>2</sup>
Superficie Viales SSVV	-	3257.18 m <sup>2</sup>
TOTAL SUPERFICIE SECTOR	13886.00 m <sup>2</sup>	13886.00 m <sup>2</sup>
Aparcamientos superficie	1/100 m <sup>2</sup> Techo Edificable (6109.06 m <sup>2</sup> )	62

Otras determinaciones:

	Determinaciones rango superior	Determinaciones de PP
Cesión obligatoria edificabilidad	10% Techo edificable (611.00 m <sup>2</sup> )	611.00 m <sup>2</sup>
Obligaciones Vivienda Protegida	10% Total de viviendas ( 0.10x41= 5 )	5

### 1.2.2.2 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

La ordenación urbanística propuesta para el sector de referencia tiene como objetivo básico, la transformación de la actual naturaleza jurídica del suelo integrado en el mismo, conforme al marco determinado por el PGM0, permitiéndole su integración en el núcleo urbano de la pedanía de Tercia. Los criterios que han regido la ordenación propuesta responden, por una parte, a este objetivo integrador, y por otra, a principios de racionalidad y adecuación de la superficie disponible, de su topografía y localización urbanística, para la efectiva ejecución de las edificaciones que albergarán los usos previstos por el PGM0 en las condiciones que este determina.

### 1.2.3. MEMORIA DE LA ORDENACION.

#### 1.2.3.1 Parámetros urbanísticos

El siguiente cuadro recoge los datos de superficies, aprovechamientos y cesiones que definen la ordenación.

	Superficie	Aprovechamiento	Techo edificable
Manzana 1	5528.20 m <sup>2</sup>	0.55 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	3040,51 m <sup>2</sup>
Manzana 2	2045.70 m <sup>2</sup>	1.50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	3068,55 m <sup>2</sup>
SSEL	1527.46 m <sup>2</sup>	0	0
SSEQ	1527.46 m <sup>2</sup>	0	0
Superficie Viales	3328.08 m <sup>2</sup>		
TOTALES	13886.00 m <sup>2</sup>		6109.06



**VISADO**  
Normal

16/01/2009  
35046/98350  
Murcia SRG

Visado Telemático  
Autores: PEDRO GARCIA BALLARES

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

### 1.2.3.2 Red de comunicación viaria y peatonal.

El sistema viario se desarrolla a partir de las vías existentes, ya que son estas las que posibilitan la comunicación de todo el sector, con las arterias principales de conexión con el resto del núcleo urbano.

La red de comunicación viaria interna queda perfectamente definida en la documentación gráfica correspondiente. Se plantea una distribución viaria en malla, conformada por vías paralelas y perpendiculares que se articulan a partir del viario de ya existente. Los anchos de vía que se proponen suponen una continuidad a la malla existente, considerándose suficientes en función de las demandas de circulación del tráfico y de la disposición de plazas de aparcamiento.

Los viales denominados "de borde", no se determinan con un ancho específico, prevaleciendo en ellos el mantenimiento de la geometría a la espera de ser regularizados en futuras ampliaciones.

Las aceras dispondrán de un ancho mínimo de 1.40 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. Se prevé la disponibilidad de un elevado número de plazas de aparcamiento privado, no solo por las exigencias normativas, sino además porque este uso es muy habitual en viviendas unifamiliares de cualquier topología. Se proponen circulaciones rodadas en un solo sentido, salvo en las vías principales en las que se posibilita la circulación rodada en ambos sentidos.

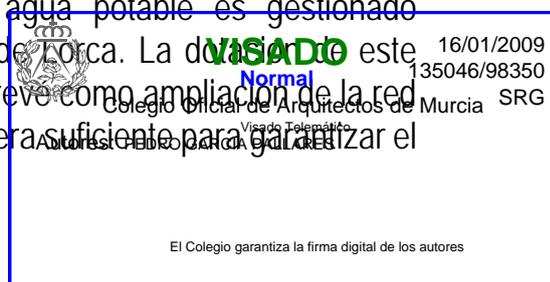
### 1.2.3.1 Servicios Urbanos:

#### 1.2.3.1.1 Desarrollo de las previsiones del P.G.M.O.

En lo referente a este apartado, el PGMO, no plantea actuaciones de mayor rango que pudieran afectar a este sector.

#### 1.2.3.1.2 Red de abastecimiento de agua.

El servicio de abastecimiento de agua potable es gestionado actualmente por la empresa Aguas de Lorca. La dotación de este servicio al sector que se ordena se prevé como ampliación de la red actualmente existente, que se considera suficiente para garantizar el



abastecimiento del servicio. En todo caso la red interior se distribuirá por anillos cerrados en tubería de fundición cumpliendo las determinaciones que para este servicio recoge el propio PGMO.

Las condiciones particulares de la instalación serán, en todo caso, similares a las señaladas por la empresa gestora del servicio en la mayor parte del término municipal de Lorca, debiendo recogerse en el oportuno proyecto de urbanización.

El punto de entronque a la red existente viene referenciado en el informe emitido al efecto por la compañía gestora del servicio, cuya copia se adjunta en el anexo correspondiente.

Siguiendo los criterios de calculo recomendados por las NTE, y conforme al número de viviendas, espacios libres, equipamientos públicos y otros usos edificatorios complementarios, el sector requerirá una dotación de 25 m<sup>3</sup> diarios con un caudal punta de 8 l/s.

#### 1.2.3.1.3 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 orográficas y superficiales del sector permiten una evacuación por gravedad sin dificultades con vertido final al colector existente. Las pendientes del trazado interior no serán en todo caso inferiores al 0.10 %, respetándose además las condiciones recogidas por el PGMO para este servicio.

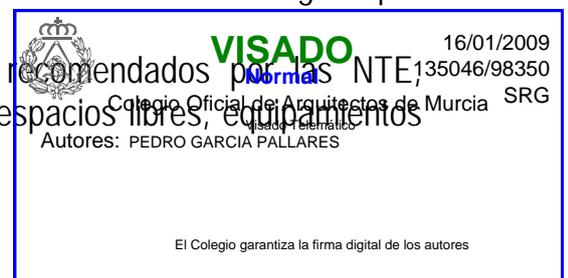
Las condiciones particulares de la instalación serán, en todo caso, señaladas por la empresa gestora del servicio y habrán de recogerse en el oportuno proyecto de urbanización.

Por el frente del sector recayente a Camino de Cartagena, discurre el colector general de saneamiento de la ciudad con destino a la EDAR de La Hoya. Se acompaña informe emitido por la responsable del servicio, Aguas de Lorca.

#### 1.2.3.1.4 Red de distribución de energía eléctrica.

El núcleo urbano ya existente (RP-NT) dispone de dotación suficiente de energía eléctrica para abastecer el sector que ahora se pretende desarrollar. Se posibilita además el suministro del servicio a todo el sector por conducción soterrada, desde los centros de transformación existentes, conforme a las directrices señaladas por la compañía suministradora, respetándose además las condiciones recogidas por el PGMO para este servicio.

Siguiendo los criterios de cálculo recomendados por las NTE, y conforme al número de viviendas, espacios libres, equipamientos



públicos, otros usos edificatorios complementarios y coeficientes de simultaneidad aplicables, el sector requerirá de una potencia total de suministro aproximada de 400 Kw.

El punto de entronque a la red existente viene referenciado en el informe emitido al efecto por la compañía gestora del servicio, cuya copia se adjunta en el anexo correspondiente. Las condiciones particulares de la instalación serán, en todo caso, señaladas por la empresa gestora del servicio y habrán de recogerse en el oportuno proyecto de urbanización.

#### 1.2.3.1.5 Otras redes de distribución.

A las redes ya señaladas cabe añadir la relativa a la red de telecomunicaciones, cuya dotación se ampara en la legislación específica. Actualmente el único operador en la zona para el suministro del servicio de telecomunicaciones es TELEFÓNICA, con el que existe un convenio para el suministro del sector RP-NT de Tercia, en el que incluso se estableció la cesión de los terrenos exigidos por la compañía para la implantación de las instalaciones necesarias para el suministro el servicio. Este sector S-7R de Tercia, supone un complemento del sector RP-NT, ya referenciado, al que claramente queda vinculado el potencial suministro del servicio de telecomunicaciones.

En condiciones similares se puede hablar del servicio de recogida de basuras que ya dispone el sector RP-NT, cuya localización garantizaría igualmente este servicio al sector S-7R de Tercia.

Como instalación complementaria, al margen de las ya reseñadas, el urbanizador podrá plantearse la incorporación al conjunto del suministro de gas u otras.

### 1.2.4 RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS

De los datos recabados hasta el momento, los propietarios titulares afectados son:

PARCELA	TITULAR	DNI	DOMICILIO
161.132	GREGORIO PEREZ CHUECOS MANZANERA	23086440Y	Camino de Cartagena Tercia, LORCA
161.133	MARIA ISABEL HILARIO TOMAS	23252230N	Camino de Cartagena Tercia, LORCA
161.134	GREGORIO PEREZ CHUECOS MANZANERA	23086440Y	Camino de Cartagena Tercia, LORCA
161.135	ANTONIA PEREZ CHUECOS MANZANERA		Carretera de Caravaca, 6 LORCA
161.137	CATALINA PEREZ CHUECOS MANZANERA	23181736J	Camino de Cartagena Tercia, LORCA
161.138	FRANCISCA PEREZ CHUECOS MARTINEZ	23223967	Camino de Cartagena Tercia, LORCA
161.139	VICENTE RUIZ FERNANDEZ	232200756N	Camino de Cartagena Tercia, LORCA


**VISADO**  
 Normal  
 16/01/2009 135046/98350 SRG  
 Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia  
 Visado Telemático  
 Fdo. Pedro García Palares, Arquitecto  
 Fdo. Pedro García Palares, Arquitecto  
 El Colegio garantiza la firma digital de los autores

Plan Parcial para el Sector S7-R

Tercia. LORCA

Don Vicente Ruiz Fernández y Otros

## 2 PLANOS

Pedro García Pallares. Arquitecto

Calle Selgas, 25. LORCA 30800



**VISADO**

Normal

16/01/2009

135046/98350

Tfn. 968 46 47 71

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG

Visado Telemático

Autores: PEDRO GARCIA PALLARES

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

Plan Parcial para el Sector S7-R

Tercia. LORCA

Don Vicente Ruiz Fernández y Otros

## PLANOS DE INFORMACION:

NUMERO	DESIGNACION PLANO	ESCALA
1.1	SITUACION Y DELIMITACION CONFORME PGMO	1/5000
2.1	ESTADO FISICO. CARACTERISTICAS Y USOS	1/1000
3.1	ESTADO FISICO. TOPOGRAFICO	1/1000
4.1 y 4.i.2	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. CATASTRAL	1/2500

## PLANOS DE ORDENACION:

NUMERO	DESIGNACION PLANO	ESCALA
1	USOS DEL SUELO. ZONIFICACION.. DOTACIONES PUBLICAS. RED VIARIA.	1/1000
2	CALIFICACION DEL SUELO. AREAS DE ORDENANZA. ALINEACIONES	1/1000
3.1	RASANTES 1	
4	ESTRUCTURA VIARIA. CIRCULACION RODADA.	1/1000
4.1	PLAZAS DE APARCAMIENTO	1/1000
5	ESQUEMAS. RED DE SANEAMIENTO. RED DE ABASTECIMIENTO.	1/1000
6	ESQUEMAS. REDES DE ALUMBRADO PUBLICO Y ISTRIBUCIÓN DE SUMINISTRO ELECTRICO	1/1000
6.1	ESQUEMAS. CARACTERÍSTICAS DE ALUMBRADO PUBLICO. SECCION TRANSVERSAL CALLES	E.A.
7	INFRAESTRUCTURA DE COMUNICACIÓN. ESQUEMAS. TELEFONIA	1/1000
8	GESTION. DELIMITACION DE UNIDADES DE ACTUACION	1/1000

Fdo. Pedro García Pallares. Arquitecto

	<b>VISADO</b>	16/01/2009
	Normal	135046/98350
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG		
Visado Telemático		
Autores: PEDRO GARCIA PALLARES		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

Plan Parcial para el Sector S7-R

Tercia. LORCA

Don Vicente Ruiz Fernández y Otros

### 3 NORMAS URBANISTICAS

Pedro García Pallares. Arquitecto

Calle Selgas, 25. LORCA 30900



**VISADO** 16/01/2009  
**Normal** 135046/98350  
Tfno. 968 46 47 71 SRG  
Visado Telemático  
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia  
Autores: PEDRO GARCIA PALLARES

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

### 3.1 NORMAS GENERALES. CONCEPTOS Y TERMINOLOGIA

Conforme PGMO.

En cuanto a la documentación interna del presente Plan Parcial, y a los efectos de la aplicación de sus determinaciones, prevalecerá la documentación gráfica del mismo sobre cualquier otra.

### 3.2 NORMAS DE PROTECCION. VALORES CULTURALES Y AMBIENTALES.

El sector no dispone de valores culturales o ambientales que merezcan su protección. Por tanto, no se prescriben normas para ello.

### 3.3 NORMAS DE GESTION. SISTEMAS Y PLAZOS DE ACTUACION.

El sector objeto de ordenación constituye en su totalidad un polígono único al que el presente Plan Parcial adscribe una unidad de actuación única, así señalada en el plano de ordenación número 8. El PGMO ha propuesto como sistema de actuación urbanística el de "COMPENSACION", sistema que recoge el presente Plan Parcial.

El PGMO, incluye el desarrollo de este sector dentro del primer cuatrienio, lo que proporciona el marco de los plazos de actuación.

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.

### 3.4 NORMAS DE URBANIZACION. CONDICIONES Y NIVELES DE CALIDAD.

Conforme PGMO.

### 3.5 NORMAS DE EDIFICACION. ORDENANZAS.

Se establecen y reseñan a continuación las ordenanzas que regulan el desarrollo edificatorio. Dos de ellas se adscriben al desarrollo del uso residencial según su tipología, otra se refiere al equipamiento y por último se reseña otra de carácter complementario que se refiere a las actuaciones sobre espacios libres. Su contenido emana de las ordenanzas que establece el propio PGMO, particularizándose en este documento para el ámbito al que afectan.

Se particulariza asimismo el concepto de vivienda exterior, a los efectos de su aplicación en el presente Plan Parcial, como aquella que dispone de al menos un frente a vía pública, bien directamente o mediante espacio abierto interpuesto, mayor o igual a 4.00 metros. Asimismo también tendrá esta consideración aquella vivienda que si bien no recae directamente sobre vía pública, si lo hace sobre espacio abierto en el que se puede inscribir un círculo de diámetro mayor o igual a 12.00 metros, con una dimensión de frente igual o superior a 4.00 metros.

16/01/2009  
135046/98350  
SRG

**VISADO**  
Normal

Visado Telemático  
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia  
Autores: PEDRO GARCIA PALLARES

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

### 3.5.1 ORDENANZA. USO RESIDENCIAL. Pedanía 0.3. S7.R

Esta ordenanza corresponde al desarrollo del uso residencial en tipología de vivienda unifamiliar aislada, adosada o pareada, con posibilidad de pareamiento. El presente Plan Parcial dispone para el desarrollo de esta tipología una manzana completa, designada con el número 1, en las que la edificación queda regulada por las siguientes condiciones:

USOS	
Característicos	Residencial unifamiliar en todas sus clases y categorías
Complementarios	Garaje-aparcamiento privado
Compatibles	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Residencia comunitaria</li> <li>✓ Comercial, categoría a, situado en planta baja asociado o no a planta sótano o semisótano.</li> <li>✓ Oficinas, situado en planta baja asociado o no a planta primera o semisótano</li> <li>✓ Hotelero, categorías 1, 3, 4, y 5.</li> <li>✓ Hostelero, situado en planta baja asociado o no a otras plantas, con aforo tipos I y II, y tipo III en edificio exclusivo.</li> <li>✓ Servicios recreativos y otros servicios terciarios situados en planta baja, con aforo tipos I y II, y tipo III en edificio exclusivo</li> <li>✓ Industria y talleres compatibles con el uso residencial</li> <li>✓ Actividades complementarias del uso agropecuario</li> <li>✓ Dotacional, todas las clases</li> <li>✓ Todos los usos compatibles, en las clases y categorías que se establecen, podrán desarrollarse en edificio exclusivo.</li> </ul>
Prohibidos	El resto de los no mencionados.
Incompatibles	Industrial

PARCELACIÓN	
Parcela mínima	250.00m <sup>2</sup>
Frente mínimo	12.00 m
Diametro Inscrito	12.00 m.

VOLUMEN	
Edificabilidad	Según plano de ordenación
Sótano	Si, sobre ocupación máxima.
Bajo cubierta/Ático	Si

CONDICIONES DE EDIFICACION.	
Retranqueos Mínimos	
Fachada	4.00 m.
Linderos	4.00 m.
Vuelos	Se permiten vuelos de hasta 1.00 m. de profundidad desde la alineación retranqueada.
Altura máxima	2 Plantas + Atico o Bajocubierta
Ocupación máxima	100 % de la superficie restante del retranqueo obligatorio.

CONDICIONES ESTÉTICAS	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se prohíben las cubiertas de fibrocemento.</li> <li>- Cuando el remate del edificio sea azotea transitable, éste llevará antepecho protector.</li> <li>- Todos los parámetros visibles desde cualquier punto de la vía pública, deberán ser tratados con calidades de fachada.</li> <li>- Los cerramientos de parcela, en su caso, estarán formados por un antepecho ciego, con una altura máxima de 1,20 m por encima del cual se deberán alternar partes ciegas y diáfanos, hasta una altura máxima de 2,50 m. El cerramiento podrá dividirse en tramos de longitud inferior a 20.00 m., y su altura se medirá desde la rasante de la calle, en el centro de cada tramo.</li> </ul>

CONDICIONES ESPECÍFICAS	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Los propietarios colindantes, podrán evitar el retranqueo al lindero común si acuerdan edificar por adosamiento en ese lindero. De este acuerdo deberá quedar reflejo registral.</li> <li>- En los espacios libres de parcela, incluidos retranqueos obligatorios, se permiten los usos de actividades de esparcimiento, recreativos o deportivos, que no precisen instalaciones que impliquen el pareamiento de</li> </ul>



**VISADO**  
Norma

Autores: FREDERICO GARCIA ELIASE

16/01/2009

35046/98350 SRG

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

	vehículos, la disposición de escalinatas, aterrazamientos y rampas, siempre que no superen 1.20 m. por encima de la rasante de la acera
--	---

### 3.5.2 ORDENANZA. USO RESIDENCIAL COMPATIBLE. Pedanía 02. S7.R

Esta ordenanza corresponde al desarrollo del uso residencial en tipología de vivienda unifamiliar adosada, pareada o agrupada. El presente Plan Parcial dispone para el desarrollo de esta tipología una manzana completa, designada con el número 2, en las que la edificación queda regulada por las siguientes condiciones:

USOS	
Característicos	Residencial unifamiliar agrupada, adosada o pareada
Complementarios	Garaje-aparcamiento privado
Compatibles	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Residencia comunitaria</li> <li>✓ Comercial, categoría a, situado en planta baja asociado o no a planta sótano o semisótano.</li> <li>✓ Oficinas, situado en planta baja asociado o no a planta primera o semisótano</li> <li>✓ Hotelero, categorías 1, 3, 4, y 5.</li> <li>✓ Hostelero, situado en planta baja asociado o no a otras plantas, con aforo tipos I y II, y tipo III en edificio exclusivo.</li> <li>✓ Servicios recreativos y otros servicios terciarios situados en planta baja, con aforo tipos I y II, y tipo III en edificio exclusivo</li> <li>✓ Industria y talleres compatibles con el uso residencial</li> <li>✓ Actividades complementarias del uso agropecuario</li> <li>✓ Dotacional, todas las clases</li> <li>✓ Todos los usos compatibles, en las clases y categorías que se establecen, podrán desarrollarse en edificio exclusivo.</li> </ul>
Prohibidos	El resto de los no mencionados.
Incompatibles	Industrial

PARCELACIÓN	
Parcela mínima	75.00m <sup>2</sup>
Frente mínimo	5.00 m
Diametro Inscrito	5.00 m. (Edificable)

VOLUMEN	
Edificabilidad	Según plano de ordenación
Sótano	Si, sobre ocupación máxima.
Bajo cubierta/Ático	Si

CONDICIONES DE EDIFICACION.	
Retranqueos Mínimos	
Fachada	4.00 m.
Vuelos	Se permiten vuelos de hasta 1.00 m. de profundidad desde la alineación retranqueada.
Altura máxima	2 Plantas + Atico o Bajocubierta
Ocupación máxima	100 % de la superficie restante del retranqueo obligatorio.

CONDICIONES ESTÉTICAS	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se prohíben las cubiertas de fibrocemento.</li> <li>- Cuando el remate del edificio sea azotea transitable, éste llevará antepecho protector.</li> <li>- Todos los parámetros visibles desde cualquier punto de la vía pública, deberán ser tratados con calidades de fachada.</li> <li>- Los cerramientos de parcela, en su caso, estarán formados por un antepecho ciego, con una altura máxima de 1,20 m por encima del cual se deberán alternar partes ciegas y diáfanos, hasta una altura máxima de 2,50 m. El cerramiento podrá dividirse en tramos de longitud inferior a 20.00 m., y su altura se medirá desde la rasante de la calle, en el centro de cada tramo.</li> </ul>

CONDICIONES ESPECÍFICAS	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En los espacios libres de parcela, incluidos retranqueos obligatorios, se permiten usos de actividades de esparcimiento, recreativos o deportivos, que no presenten instalaciones cubiertas, el aparcamiento de vehículos, la disposición de escalinatas, aterrazamientos y rampas, siempre que no superen 1.20 m. por encima de la rasante de la acera</li> </ul>



**VISADO**  
Normal  
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia  
Visado Telemático

16/01/2009  
35046/98350  
SRG

Autores: PEDRO GARCIA PALLARES

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

### **3.5.3 ORDENANZA PARA EL USO EQUIPAMIENTO.**

#### **3.5.3.1 Ámbito de aplicación**

El ámbito de aplicación de esta ordenanza será el grafiado en los planos correspondientes del presente Plan Parcial.

#### **3.5.3.2 Condiciones de desarrollo.**

Conforme PGMO.

#### **3.5.3.3 Usos edificatorios**

Los recogidos en la ordenanza 10.b del PGMO.

#### **3.5.3.4 Condiciones Particulares de Volumen**

Conforme ordenanza 10.b del PGMO.

Parcela mínima 100 m2.

#### **3.5.3.5 Alineaciones y rasantes**

Las alineaciones y rasantes de parcela quedan fijadas en los correspondientes planos de este Plan Parcial.

### **3.5.4 NORMAS COMPLEMENTARIAS.**

#### **3.5.4.1 Ámbito de aplicación.**

Se desarrollan en este epígrafe las normas afectas a las actuaciones sobre zonas verdes y espacios libres que en todo caso se regirán por lo establecido en la ordenanza 12 del PGMO.

Pedro García Pallares. Arquitecto



Plan Parcial para el Sector S7-R

Tercia. LORCA

Don Vicente Ruiz Fernández y Otros

## 4 PLAN DE ACTUACION

### EN RELACION CON LA GESTION DEL PGMO

Pedro Garcia Pallares. Arquitecto

Calle Selgas, 25. LORCA 30800

Tfno. 968 46 47 71



**VISADO**  
Normal

16/01/2009

135046/98350

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG

Visado Telemático

Autores: PEDRO GARCIA PALLARES

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

#### 4.1 PLAZOS DE EDIFICACION Y CONTRUCCION DE LAS DOTACIONES PUBLICAS Y PRIVADAS.

No se determinan plazos para la edificación y construcción de dotaciones públicas o privadas.

#### 4.2 FASES DE URBANIZACION.

La urbanización dispone de una fase única para su total desarrollo.

#### 4.3 MODO DE CONSERVACION DE INSTALACIONES Y SERVICIOS.

Ejecutadas las obras de urbanización, se podrá plantear la constitución por parte de los usuarios, de una Entidad Urbanística que, en colaboración con la administración correspondiente, tendrá como objetivo la conservación de las mismas. En su defecto, las instalaciones y los servicios, una vez ejecutados, se conservarán al modo ordinario. La conservación del sistema viario, en el que se incluye el alumbrado público, y las dotaciones públicas correrá a cargo del Excmo. Ayuntamiento de Lorca, una vez hayan sido recepcionadas por éste. Las instalaciones de suministro eléctrico, telefónico, agua potable y saneamiento, serán conservadas por las respectivas compañías suministradoras de esos servicios, una vez hecha, por su parte, la recepción de las mismas.

Pedro García Pallares. Arquitecto



Plan Parcial para el Sector S7-R

Tercia. LORCA

Don Vicente Ruiz Fernández y Otros

## 5 ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

Pedro Garcia Pallares. Arquitecto

Calle Selgas, 25. LORCA 30800



## 5.1 FINANCIACION DE LAS ACTUACIONES EN RELACION AL SISTEMA DE ACTUACION

El presente Plan Parcial propone el sistema de cooperación como sistema de actuación para la consecución de las determinaciones del PGMO. Ello deja en manos de la iniciativa municipal el desarrollo del proceso de desarrollo urbanístico, sin perjuicio de la colaboración que puedan aportar los propietarios afectados al margen de sus obligaciones urbanísticas.

## 5.2 EVALUACION ECONOMICA

La evaluación económica de las actuaciones necesarias para llevar a cabo el desarrollo urbanístico del sector conforme a este Plan Parcial, integra diversos conceptos diferenciados. Por una parte, se estima el coste de gestión, tramitación y administración inherentes al procedimiento administrativo de la documentación necesaria para el desarrollo urbanístico. Por otra parte, se estima el coste de los honorarios por redacción de documentos técnicos y jurídicos. Por otra parte, el coste de ejecución material de las obras de urbanización y de la implantación de los servicios previstos para este sector, y su conexión con las infraestructuras generales, y por último, un concepto relativo a impuestos derivados a lo largo de todo el proceso. Todo ello se refleja en el cuadro siguiente:

CONCEPTO	EVALUACION INICIAL COSTE (€)
Gastos inherentes al procedimiento administrativo	3610,36
Gastos inherentes a la intervención técnica	32354,38
Gastos inherentes a la ejecución material de las obras de urbanización	322366,16
Gastos inherentes a la conexión de los servicios con infraestructuras generales	113017,61
Gastos inherentes a la gestión y varios	12580,72
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>483.929,23</b>

CALCULO ORIENTATIVO DE COSTES:

DE URBANIZACIÓN:

	Coste (€/m2t)	Techo (m2)	Total (€)
Por infraestructuras exteriores	6109,06	18,50	113017,61
Por urbanización interior con instalaciones y servicios	6109,06	36,00	219926,16
<b>SUMA 1</b>			<b>332943,77</b>

DE INDEMNIZACIONES:

Por Vivienda	84	550	46200,00
Por Almacén	200	250	50000,00
Por cultivos y arbolado	3120	2	6240,00
Traslado			
<b>SUMA 2</b>			<b>102440,00</b>

	VISADO	16/01/2009
	Normal	135046/98350
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG Visado Telemático Autores: PEDRO GARCIA PALLARES		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

DE HONORARIOS PROFESIONALES:

	Coste (€/m2bruto)	Sup. Bruta (m2)	Total (€)
Escrituras, registro y notificación	13886,00	0,26	3610,36
Proyectos y Dirección de obras	13886,00	2,33	32354,38
Gestión y administración (3.5% s/ costes totales)	13886,00	0,906	12580,72
<b>SUMA 3</b>			<b>48545,46</b>

Se estima por tanto que, según esta evaluación inicial, el coste de las actuaciones necesarias para el desarrollo urbanístico de este sector alcanza los **CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS VEINTINUEVE EUROS Y VEINTITRES CENTIMOS** (489929,23 €), lo que representa una repercusión de aproximadamente 34,85 €/m2 bruto, que es, sin duda, una cantidad asimilable al intervalo estándar aplicable al tipo de suelo y desarrollo urbano que se plantea.

Estas obras serán con cargo a los propietarios del ámbito de suelo afectado sin perjuicio de las participaciones públicas que se deriven por la adjudicación de aprovechamientos lucrativos. Las garantías que corresponden a estas obras, señaladas en la legislación urbanística aplicable, serán debidamente acreditadas, en su caso conforme a la misma.

Pedro García Pallares. Arquitecto



Plan Parcial para el Sector S7-R

Tercia. LORCA

Don Vicente Ruiz Fernández y Otros

## 6 ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATEGICO

Pedro Garcia Pallares. Arquitecto

Calle Selgas, 25. LORCA 30800



## 6.1 EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA

El PGMO de Lorca, en su aprobación definitiva, ha sido sometido, con carácter general, a evaluación de impacto ambiental, habiendo obtenido, una evaluación favorable de sus determinaciones, y en particular las que se refieren al suelo urbanizable sectorizado, como lo es el ámbito de suelo que desarrolla el presente Plan Parcial.

En cuanto a la aplicación de la Ley 9/2006, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, el documento de Aprobación Inicial del presente Plan Parcial, fue sometido a consulta ante la Dirección General de Calidad Ambiental que dictó resolución con fecha 27 de Diciembre de 2.007 acerca del mismo, por la que se concluye la no existencia de afecciones significativas en el medio ambiente derivados del Plan Parcial, por lo que no es necesario realizar la Evaluación Ambiental. No obstante y todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la Orden de 12 de noviembre de 2007 de la Consejería de Desarrollo Sostenible y Ordenación del Territorio por la que se hacen públicos los criterios de aplicación del trámite de evaluación ambiental estratégica a determinados tipos de instrumentos de planeamiento urbanístico.

Pedro García Pallares. Arquitecto



Plan Parcial para el Sector S7-R

Tercia. LORCA

Don Vicente Ruiz Fernández y Otros

## 7 ANEJOS

Pedro Garcia Pallares. Arquitecto

Calle Selgas, 25. LORCA 30800

