

DOCUMENTO Nº 1.- MEMORIA Y ANEJOS A LA MEMORIA

1.1.- MEMORIA

1.1.- MEMORIA

1.1.1.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1.1.1.1.- Antecedentes.

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

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

Ese mismo mes de junio se redacta la "Modificación Puntual del PGOU de Lorca, Polígono Industrial de Lorca", cuyo Texto Refundido fue aprobado el 23 de mayo de 2001 por el Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de la C.A.R.M, don José Pablo Ruiz Abellán.

Aprobado definitivamente el texto Refundido de la Modificación del PGOU de Lorca, Expediente 36/00, por la que se clasifican los terrenos como suelo urbanizable programado, se procedió al desarrollo del suelo urbanizable, iniciándose este en los terrenos correspondientes al Sector B-1, cuyas obras de urbanización terminaron el día 11 de Febrero de 2004.

1.1.1.2.- Objeto del Plan Parcial de Ordenación

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

1.1.1.3.- Características generales del territorio.

1.1.1.3.1.- Situación y linderos

Los terrenos objeto del ordenación por el presente Plan Parcial se encuentran situados junto a la Autovía del Mediterráneo (A-7) a la altura del PK 260+500.

El Sector 1A.I se encuentra al oeste de la citada Autovía y delimitado por ella misma, al norte por el Polígono actualmente existente, y al oeste y sur por terrenos pertenecientes al Ministerio de Economía y Hacienda.

1.1.1.3.2.- Superficie y distribución de la propiedad.

El sector está formado por una superficie prácticamente rectangular, la cual presenta una longitud media de 750 m dispuesta perpendicularmente a la Autovía. Su anchura es casi constante con un valor de 120 m.

La superficie total es de 90.450 m², resultante de la unión de dos parcelas de las incluidas en el citado proyecto de expropiación. La definición de estas parcelas se corresponde con los siguientes:

Finca expropiada nº:..... 4.A.
Finca registral nº:..... 21.206/ Reg nº1 Lorca
Superficie (m²): 90.000
Propietario: Estado Español.

Finca expropiada nº:..... 6
Finca catastral:
 Polígono:..... 189
 Parcela..... 8
Superficie (m²): 450
Propietario: Miguel Rodríguez Cachá.

1.1.1.3.3.- Conexiones existentes

La zona delimitada por el presente Plan Parcial se comunica con la vialidad interior del polígono existente, no presentando ningún problema de conexión con los mismos, o con los viales circundantes.

1.1.1.3.4.- Usos del suelo

Los terrenos contenidos en el presente Plan Parcial no tienen en la actualidad ningún uso relevante, estando destinados al cultivo esporádico de especies de secano en su mayoría.

1.1.1.4.- Características naturales del territorio

1.1.1.4.1.- Topografía

El recinto de la Actuación lo constituyen dos explanadas con una pendiente del 3.0% aproximadamente en sentido Oeste-Este.

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

El borde superior de los terrenos del sector coincide con el de la 1ª fase del Polígono Industrial, en la cota 405 y el inferior con la margen derecha de la Autovía, en la cota 375.

1.1.1.4.2.- Geología

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

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

1.1.1.4.3.- Climatología

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

1.1.1.4.4.- Infraestructuras

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

1.1.2.- MEMORIA JUSTIFICADA

1.1.2.1.- Planeamiento de Rango superior.

La Modificación Puntual del PGOU de Lorca, Expediente 36/00, aprobado el 23 de mayo de 2001 clasifica los terrenos como suelo urbanizable programado.

El Plan General Municipal de Ordenación de Lorca, aprobado el 18 abril de 2003 clasifica los terrenos como suelo Urbanizable sectorizado de uso Industrial.

1.1.2.2.- Ámbito

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

1.1.2.3.- Aprovechamiento medio.

El aprovechamiento resultante del Plan Parcial en el Sector es de 0.4067 m²/m², lo que supone un valor de aprovechamiento, inferior al previsto en la Modificación del P.G.O.U. de Lorca que se fija en 0,46 m²/m².

1.1.2.4.-Edificabilidad

La edificabilidad bruta resultante de la presente ordenación es de 0.5730 m²/m²; inferior a la prevista en la modificación del P.G.O.U. de Lorca, que resulta ser de 0,60 m²/m².

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

Los criterios generales seguidos para la ordenación del sector Ampliación han sido los siguientes:

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

1.1.2.6.- Justificación del cumplimiento de las determinaciones.

1.1.2.6.1.- Sistema de actuación.

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

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

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

1.1.2.6.2.- Reserva para equipamientos.

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

- Espacios públicos libres, compuestos por jardines donde se pueda inscribir una circunferencia de 30 m de diámetro.
- Servicios de interés públicos y social compuesto por una parcela de equipamiento deportivo o social.
- El número de aparcamientos previstos en los viales de la actuación y zonas de aparcamiento se desglosa en el cuadro siguiente:
 - Aparcamientos vehículos ligeros: 379
 - Aparcamientos para minusválidos: 12

1.2.6.3.- Dotaciones

Las superficies destinadas a equipamientos son las siguientes:

| Dotación | Cantidad | % S/Total |
|--------------------|----------------------|-----------|
| Jardines | 9.357 m ² | 10,34 % |
| Deportivo y social | 4.563 m ² | 5,04 % |
| Aparcamientos | 379 | |

1.1.2.7.- Descripción de la ordenación propuesta

1.1.2.7.1.- Sistema Viario.

La vialidad del Sector, está formada por la prolongación de las Avenidas 1 y 2, las cuales se unen mediante un vial transversal (Calle 0), generándose la única manzana aislada de la actuación.

El resto de las parcelas tienen acceso directo a la Calle 1, actualmente existente.

La zona de equipamiento y espacios verdes se han dispuesto, una a continuación de la otra, en el extremo suroeste del sector.

1.1.2.7.2.- Agua potable

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

1.1.2.7.3.- Saneamiento.

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

La red de pluviales recogerá las aguas de las calles y parcelas, dirigiéndolas hacia el canal de drenaje que atraviesa el Sector, 1B.I, el cual se realiza con el fin de recoger las aguas procedentes de la obra de drenaje transversal de la autovía existente en la zona de actuación.

La red de Saneamiento se conecta al colector que, desde el polígono actual, lleva las aguas hasta la depuradora de Aguas Residuales.

Se trata de un colector de hormigón vibrocomprimido, de 400 mm de diámetro interior y cuyo trazado discurre por el Camino Viejo de la Estación, lo que permite la conexión de las redes de saneamiento dispuestas en la ampliación del polígono industrial, ya que tiene capacidad de transporte suficiente para las aguas residuales que se generen con la actuación.

1.1.2.7.4.- Electricidad

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

La conexión con el punto de toma se realizará en el lugar y forma que indique la compañía suministradora.

1.1.2.7.5.- Telefonía

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

1.1.2.7.6.- Protección de viario

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

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

1.1.2.7.7.- Zonificación

Los espacios libres, en este sector se han dispuesto en dos parcelas. La primera situada en el límite noroeste de la actuación, en una parcela sensiblemente rectangular con una extensión de 5.246 m². La otra parcela se sitúa junto a la Autovía A-7 y tiene una superficie de 4.111 m².

Junto a la parcela de espacios libres, se ha dispuesto a su vez la parcela de equipamiento social, con el fin de suavizar el entorno de una parcela para usos muy diferentes de los normales de un polígono industrial. La extensión de suelo para dicho equipamiento es de 4.563 m².

La zonificación industrial se establece siguiendo los mismos criterios que en el sector anterior, en este caso nos encontramos con dos manzanas para industria en cada uno de los extremos del sector, enmarcando en el centro del mismo una manzana central, delimitada por la prolongación de la vialidad existente y la Calle 0, en la cual se concentra las industrias nidos del sector. En este caso no existen parcelas industriales del tipo ligero. La superficie total de parcelas industriales es de 66.579 m².

1.1.3.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

1.1.3.1.- Abastecimiento y distribución de agua.

El suministro de agua potable se realiza mediante el conexionado con la salida principal de los depósitos existentes, situadas justo en el extremo noroeste de nuestra actuación.

A partir de este punto se dispone una tubería de 150 mm de diámetro en fundición dúctil bajo la acera de la Calle 1, la cual nos permite conectar con las parcelas situadas en la manzana V, sirviendo a su vez como fuente de alimentación al anillo final realizado para el suministro de las parcelas situadas en la manzana U.

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

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

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

1.1.3.2.- Saneamiento

Se diseña una red de saneamiento separativa que permita, por un lado desaguar la totalidad de las aguas residuales domésticas e industriales, y por otro las aguas pluviales que puedan recogerse en las parcelas que reciban los viales y las derivadas de la limpieza viaria, las cuales tendrán vertido directo al canal de drenaje que comienza en la obra de drenaje situada bajo la autovía y que atraviesa en dirección oeste-este el Sector 1B.I. Dichas aguas serán recogidas mediante imbornales y acometidas de pluviales en parcelas y trasladadas mediante colectores, desde los puntos de toma a los puntos de vertido.

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

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

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

1.1.3.3.- Red viaria

La red viaria, objeto de este plan parcial, se diseña partiendo de la prolongación de la vialidad actualmente existente, adoptando para ello las mismas alineaciones y dimensiones transversales, formando los viales principales.

La red viaria se completa con otras calles más cortas que configuran las manzanas en las que se divide la actuación. Estas últimas, tienen la misma sección que la vialidad principal.

El número total de aparcamientos dispuestos en la red viaria supone una cantidad superior al establecido en la ley del suelo, con un total de 379 plazas, disponiéndose una reserva superior al 2% de plazas para minusválidos.

1.1.3.4.- Electricidad.

1.1.3.4.1.- Red de distribución en MT y BT.

La energía eléctrica será suministrada por la compañía Iberdrola, que dispone de líneas con capacidad suficiente para asegurar el suministro. Con motivo de las obras de Urbanización del sector B-1, se procedió al refuerzo de la línea que da suministro al polígono .actual desde la subestación de Lorca, teniendo en cuenta las posibles demandas que ocasionarán las futuras ampliaciones.

1.1.3.4.2.- Red de alumbrado público

Las instalaciones de la red de suministro se realizarán subterráneas de las mismas características que las de distribución.

Se realizará por medio de circuitos trifásicos, con una sección no inferior a los 6 mm² y teniendo especial cuidado de que exista un buen equilibrio de carga entre fases.

Las secciones de los conductores estarán previstas para transportar las cargas debidas a las lámparas , a sus elementos asociados y a sus corrientes armónicas por lo que la carga mínima prevista en voltiamperios será como mínimo 1.8 veces la potencia nominal de las lámparas que alimentan. Se tendrá mucho cuidado igualmente en el cálculo de las caídas de tensión, sin que se sobrepase en ningún punto el 3% de la potencia nominal.

Los niveles de iluminación y coeficientes de uniformidad son los siguientes:

| Espacio | Iluminación | C. Uniformidad |
|--------------------|--------------------|-----------------------|
| Plazas y Glorietas | 30 lux | 0.33 |
| Calzada | 25 lux | 0.33 |
| Zonas peatonales | 10 lux | 0.25 |

1.1.3.5.- Canalización de Redes de telefonía.

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

Se diseñan redes paralelas e independientes para la conexión telefónica de cada parcela a las dos compañías que operan en la zona mediante cable.

Murcia, Octubre de 2005

El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Francisco Martínez Ramírez